



BÁO CÁO

THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM NĂM H1/2025 & DỰ BÁO H2/2025

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG H1/2025

01

TỔNG QUAN CHUNG H1/2025

- Kinh tế – Xã hội
- Những điểm đáng chú ý KT - XH trong H1/2025
- Thông tin quy hoạch, đầu tư công
- Diễn biến thị trường Bất động sản H1/2025

02

DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN H2/2025

- Nguồn cung tương lai
- Dự báo thị trường BĐS H2/ 2025



TỔNG QUAN CHUNG

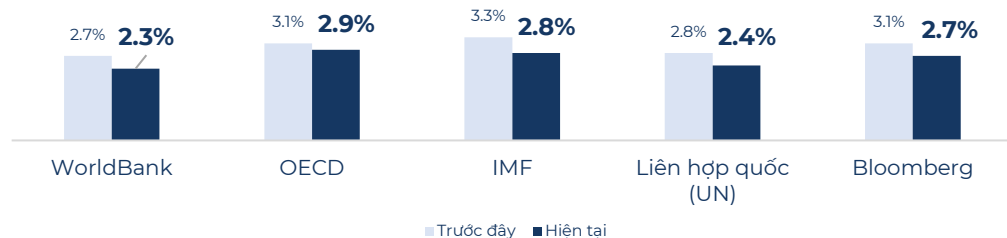
H1/2025



TÌNH HÌNH CHÍNH TRỊ - XÃ HỘI VÀ KINH TẾ THẾ GIỚI

H1/2025

DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ TOÀN CẦU 2025



XUNG ĐỘT CHÍNH TRỊ



Mỹ – Nga – Ukraine



Mỹ – Iran – Israel

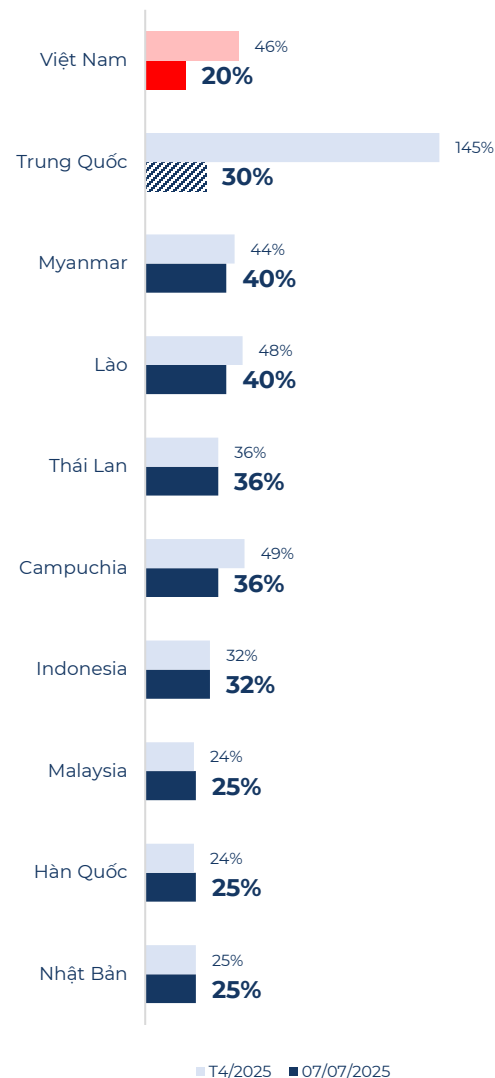


Ấn Độ – Pakistan



Thái Lan – Campuchia

MỨC THUẾ QUAN MỸ ÁP DỤNG VỚI MỘT SỐ NƯỚC



Tình hình chính trị - xã hội và kinh tế thế giới nửa đầu năm 2025 khá căng thẳng, chủ yếu do đến từ tranh chấp thương mại và bất ổn chính trị gia tăng.

- Các rào cản thương mại**, đặc biệt là **thuế quan của Mỹ** và các biện pháp đối phó của các đối tác thương mại khiến cho thuế quan toàn cầu đạt mức cao nhất trong một thế kỷ qua. Những căng thẳng thương mại tác động sâu sắc đến đầu tư, niềm tin kinh doanh và niềm tin tiêu dùng. Trong bối cảnh đó, **Việt Nam đã đạt được thỏa thuận thuế sơ bộ với mức thấp hơn trước đó (46%) và thấp hơn nhiều so với các nước trong khu vực (20%)**. Lạm phát toàn cầu được dự báo có xu hướng tăng nhẹ với những rủi ro bất nguồn từ căng thẳng thương mại và giá dịch vụ;
- Căng thẳng và xung đột địa chính trị gia tăng** ở nhiều nơi trên thế giới có thể gây tổn thất đối với hoạt động kinh tế, đặc biệt ở các nền kinh tế đang phát triển và mới nổi;
- Mỹ cắt giảm mạnh viện trợ nước ngoài**, có thể gây ra những hậu quả nghiêm trọng đối với y tế toàn cầu, an ninh lương thực và ổn định chính trị trên thế giới;
- Dự báo cả năm 2025, tình hình kinh tế toàn cầu nói chung vẫn sẽ gặp nhiều thách thức**. Tính đến T6/2025, các tổ chức quốc tế WorldBank, OECD, IMF, UN đều **điều chỉnh giảm dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2025 so với trước đó**.

MỘT SỐ CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Barclays, ING, Standard Chartered đồng loạt **hạ dự báo giá dầu trong trung hạn** do ảnh hưởng của thuế quan Mỹ và chính sách sản lượng dầu của OPEC+.

GIÁ DẦU THÔ



Giá vàng giữ ở mức cao, trở thành công cụ hấp dẫn phòng ngừa suy thoái trong bối cảnh cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung leo thang.

GIÁ VÀNG THẾ GIỚI



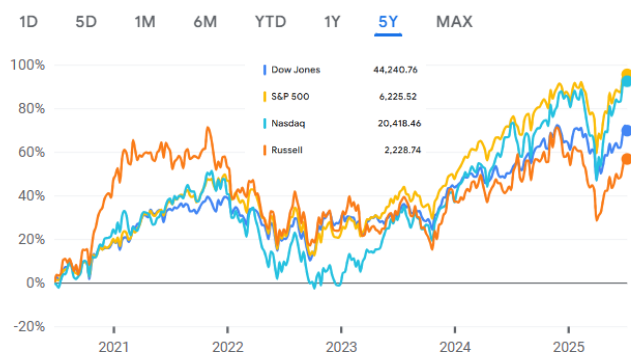
Giá USD chạm đáy trong Q2/2025 do sự dịch chuyển dòng vốn sang các kênh đầu tư khác vì lo ngại khả năng chính sách tiền tệ bị ảnh hưởng bởi yếu tố chính trị.

CHỈ SỐ GIÁ ĐỒNG LA MỸ – (USD INDEX)



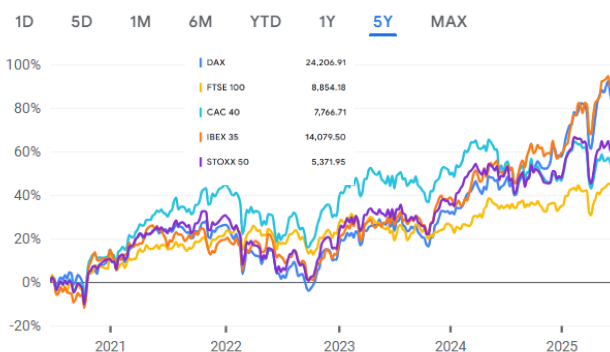
Chứng khoán Mỹ ghi nhận mức tăng trưởng âm đậm do đồng USD mất giá và gián đoạn thương mại do các chính sách của Tổng thống Donald Trump.

THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN MỸ



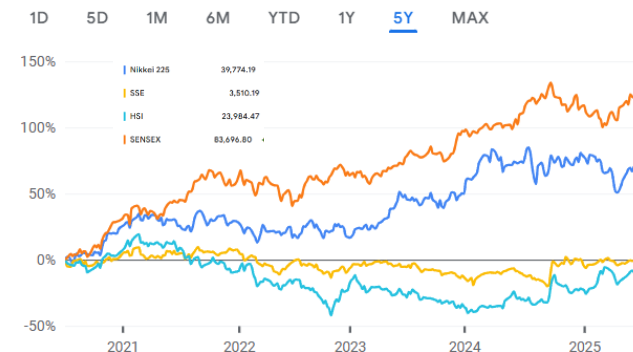
Chứng khoán châu Âu đang có hiệu suất vượt trội trong bối cảnh chính sách thuế quan của Mỹ gây ra hiệu ứng ngược, khiến giới đầu tư quốc tế chuyển hướng dòng vốn sang khu vực này.

MỘT SỐ THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN CHÂU ÂU



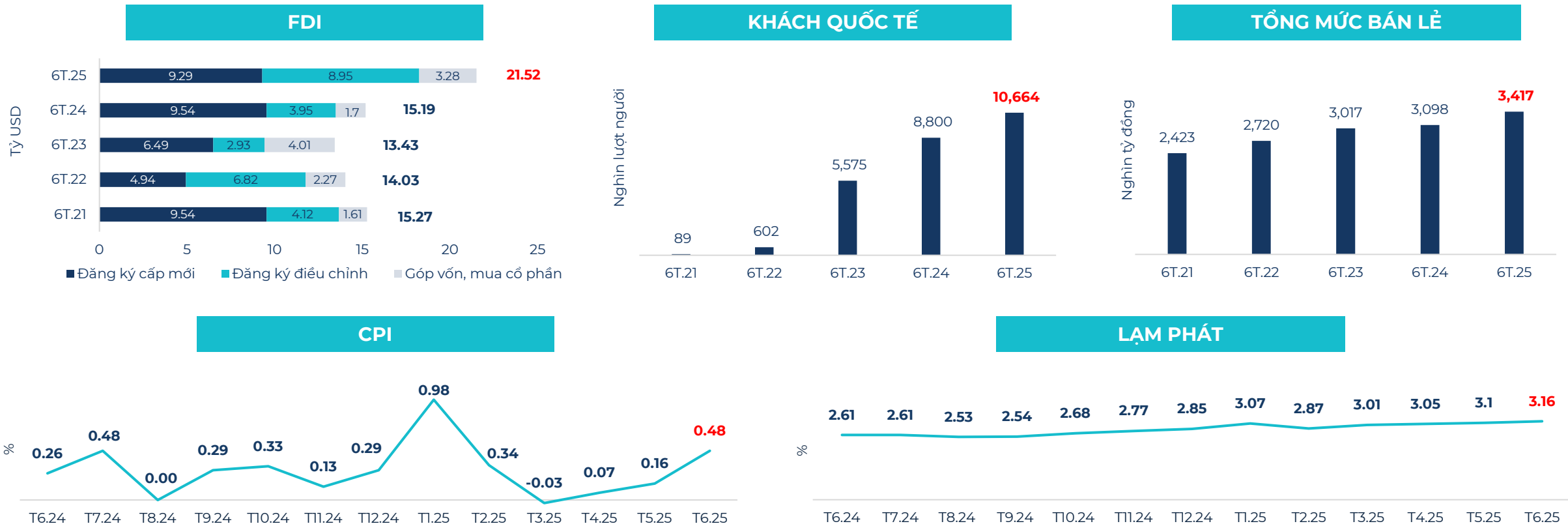
Chứng khoán châu Á có sự tăng trưởng không đồng đều, trong khi Hàn Quốc và Hong Kong (Trung Quốc) được quan tâm nhiều thì một số thị trường Đông Nam Á vẫn nhiều áp lực.

MỘT SỐ THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN CHÂU Á

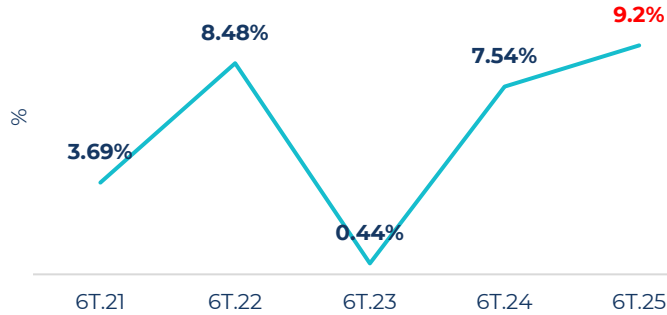


TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI VIỆT NAM

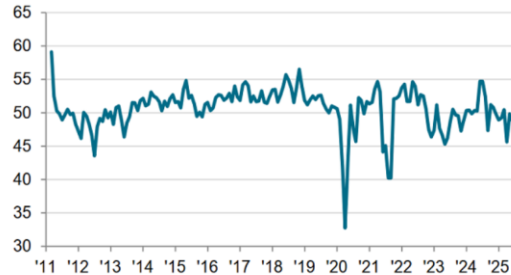
H1/2025



CHỈ SỐ IIP



PMI Ngành Sản xuất Việt Nam của S&P Global PMI
Điều chỉnh theo mùa, >50 = cải thiện so với tháng trước



Nguồn: S&P Global PMI.
Dữ liệu được thu thập từ ngày 12 đến ngày 20 tháng 06 năm 2025.

PMI Chỉ số việc làm
Điều chỉnh theo mùa, >50 = tăng so với tháng trước



Nguồn: S&P Global PMI.

TÌNH HÌNH ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP

**DN đăng ký
thành lập mới**

91.2

Nghìn doanh nghiệp

↑ 11.8%

So với cùng kỳ năm trước

**DN quay trở lại
hoạt động**

61.5

Nghìn doanh nghiệp

↑ 57.2%

So với cùng kỳ năm trước

**DN tạm ngừng KD,
ngưng HĐ và giải thể**

127.2

Nghìn doanh nghiệp

↑ 15.3%

So với cùng kỳ năm trước

Giải ngân NSNN

291

Nghìn tỷ đồng

31.7%

Kế hoạch

*Tính 6 tháng đầu năm 2025

*Tính 6 tháng đầu năm 2025

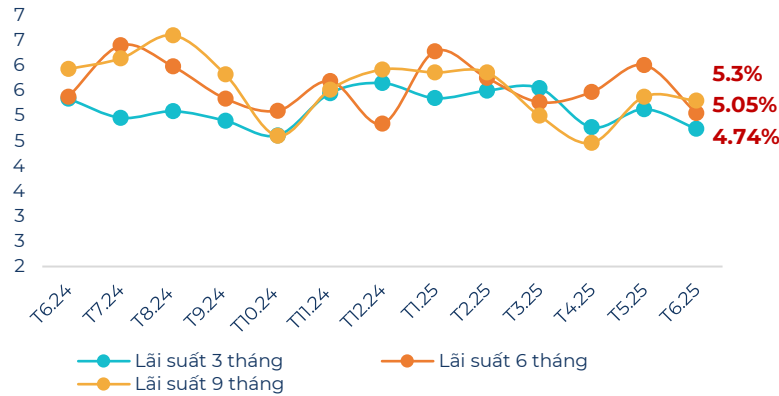
- Trong 6 tháng đầu năm 2025, ngành công nghiệp phục hồi mạnh mẽ với chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) ước tính tăng **9.2%** so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2020 đến nay;
- Tin tức về thuế quan đóng vai trò quan trọng trong việc xác định xu hướng của ngành sản xuất Việt Nam. PMI ngành sản xuất Việt Nam giảm xuống mức **48.9 điểm** trong tháng **6/2025**, cho thấy chỉ số này nằm **dưới ngưỡng 50 điểm** tháng thứ ba liên tiếp và báo hiệu sự suy giảm nhẹ của các điều kiện kinh doanh. Sự sụt giảm này diễn ra do nhu cầu thị trường giảm và vấn đề thuế quan của Mỹ được cho là đã ảnh hưởng đặc biệt đến nhu cầu xuất khẩu. **Chỉ số PMI về việc làm tiếp tục giảm** và tốc độ giảm là đáng kể và là nhanh hơn nhiều so với tháng 5/2025 do khối lượng công việc giảm và tình trạng nhân viên nghỉ việc tăng;
- Tính chung 6 tháng đầu năm 2025, **cả nước có gần 91.2 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới**, tăng 11.8% về số doanh nghiệp, giảm 9.9% về vốn đăng ký và tăng 13.9% về số lao động so với cùng kỳ năm trước;
- Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản** trong 6 tháng đầu năm 2025 **đã thành lập 2,589 doanh nghiệp** (tăng 15.8% so với cùng kỳ năm trước). Trong đó **số doanh nghiệp bất động sản giải thể là 664 doanh nghiệp** (tăng 14.5% so với cùng kỳ năm trước);
- Vốn đầu tư thực hiện từ nguồn NSNN** 6 tháng đầu năm 2025 **ước đạt 291.1 nghìn tỷ đồng**, bằng 31.7% kế hoạch năm và tăng 19.8% so với cùng kỳ năm trước.

*Nguồn: Tổng cục thống kê, S&P Global PMI.

GIÁ VÀNG



LÃI SUẤT LIÊN NGÂN HÀNG



CHỨNG KHOÁN



TIỀN ĐIỆN TỬ



- **Tính đến hết tháng 6/2025, giá vàng trong nước liên tục xác lập kỷ lục và vượt ngưỡng 100 triệu đồng/lượng** do ảnh hưởng của bất ổn chính trị toàn cầu tiếp tục leo thang. Kết thúc phiên giao dịch ngày 30/06/2025, giá vàng miếng SJC niêm yết ở ngưỡng 117.2 – 119.2 triệu đồng/lượng (mua vào – bán ra). Nhìn chung, chỉ số giá vàng trong nước tháng 6/2025 tăng 33.54% so với tháng 12/2024; tăng 48.01% so với cùng kỳ năm trước;
- **Lãi suất thị trường liên ngân hàng tháng 6/2025 biến động ở cả 3 kỳ hạn.** Cụ thể, tính đến ngày 25/06, lãi suất kỳ hạn 3 – 6 - 9 tháng lần lượt là 4.74%, 5.05% và 5.3%;
- **Trong 6 tháng đầu năm thị trường chứng khoán có những biến động,** đặc biệt trong nửa đầu tháng 4/2025 khi Hoa Kỳ công bố áp thuế đối ứng tối đa 46% đối với Việt Nam. Chỉ số VN-Index đến cuối quý II/2025 mới được cải thiện nhờ nền kinh tế dần hồi phục, **VN-Index đóng cửa tháng 6/2025 tại 1,375.74 điểm, tăng mạnh 8.59% so với cuối tháng 12/2024.**
- Giá trị tổng vốn hóa thị trường tiền điện tử 6 tháng đầu năm 2025 **tăng 3% lên 3.27 nghìn tỷ USD.**

→**Xu hướng các kênh tài chính:** Giá vàng biến động liên tục đi cùng với những tin tức vĩ mô nhưng vẫn sẽ giữ ở mức cao. Lãi suất cho vay và lãi suất huy động ngân hàng tiếp tục có xu hướng giảm. Thị trường chứng khoán dự báo tiếp tục cải thiện nhờ nền kinh tế dần hồi phục. Tiền điện tử đang từng bước được chính phủ hợp pháp hóa.

→**Thị trường bất động sản có nhiều kỳ vọng tích cực trong nửa cuối năm với những động thái hỗ trợ lãi suất từ chính phủ giúp các chủ đầu tư giảm chi phí vốn, đồng thời hấp dẫn người mua nhà.**

LÃI SUẤT HUY ĐỘNG T6/2025

STT	NGÂN HÀNG	LÃI SUẤT GỬI TIẾT KIỆM 12 tháng (%/năm) T1.2025	LÃI SUẤT GỬI TIẾT KIỆM 12 tháng (%/năm) T6.2025	Xu hướng
1	Agribank	4.7	4.8	↑
2	BIDV	4.7	4.7	↔
3	Vietinbank	4.7	4.7	↔
4	Vietcombank	4.6	4.6	↔
5	GPbank	6.05	5.95	↓
6	Bao Viet Bank	5.8	5.8	↔
7	Vietbank	5.8	5.8	↔
8	Bac A Bank	5.7	5.6	↓
9	BVBank	6.05	5.6	↓
10	HDBank	5.6	5.6	↔
11	MSB	6.3	5.6	↓
12	Viet A Bank	5.7	5.6	↓
13	Sacombank	5.4	5.4	↔
14	SHB	5.5	5.3	↓
15	TPbank	5.3	5.2	↓
16	VPbank	5.5	5.1	↓
17	Eximbank	5.5	5.1	↓
18	OCB	5.3	5.1	↓
19	PVcombank	5.1	5.1	↔
20	ACB	4.9	4.9	↔
21	MB	5.1	4.9	↓
22	SeAbank	4.7	4.7	↔

Lãi suất huy động (với kỳ hạn 12 tháng) trong T6/2025

có xu hướng giảm 0.1 – 0.5%/năm hoặc không tăng so với đầu năm 2025

LÃI SUẤT VAY NGÂN HÀNG T6/2025

STT	NGÂN HÀNG	Ưu đãi 12 tháng (%/năm)		Xu hướng	Tỷ lệ cho vay tối đa (%)		Thời hạn cho vay tối đa (năm)	
		T1.2025	T6.2025		T1.2025	T6.2025	T1.2025	T6.2025
1	Vietcombank	5.5	6.2	↑	70	70	20	20
2	Vietinbank	6	5.6	↓	80	80	20	20
3	BIDV	5	5.5	↑	100	100	30	30
4	Agribank	6	5.5	↓	100	100	30	30
5	HSBC	5.5-8.99	5.5-8.99	↔	70	70	25	25
6	SCB	7.9	7.9	↔	100	100	25	25
7	OCB	7.5	7.5	↓	100	100	30	30
8	Techcombank	6.7	6.7	↔	80	80	35	35
9	Sacombank	7	6.5	↓	100	100	30	30
10	MB	7.9	6	↓	80	80	20	20
11	VIB	6.5	5.9	↓	85	85	30	30
12	SeAbank	5.5	5.8	↑	90	90	35	35
13	ACB	7	5.5	↓	Linh hoạt	Linh hoạt	25	25
14	VPbank	7.2	5.2	↓	75	75	25	25
15	BVbank	6.49	5	↓	75	75	20	20
16	ABbank	6.5	5	↓	90	90	35	35
17	MSB	6.2	4.5	↓	90	90	35	35
18	HDBank	6.5	4.5	↓	85	85	35	35
19	PVcombank	5.99	3.99	↓	80	80	30	30
20	SHB	7.6	3.99	↓	90	90	25	25
21	Eximbank	7.5	3.68	↓	100	100	40	40
22	TPbank	7.1	3.6	↓	90	90	30	30

Lãi suất vay mua nhà trong T6/2025 duy trì ở mức thấp,

có xu hướng giảm 1.5 - 2%/năm (với kỳ hạn 12 tháng) so với đầu năm 2025

*Nguồn tổng hợp

*Lãi suất huy động và cho vay tính đến ngày 18/6/2025

NHỮNG ĐIỂM ĐÁNG CHÚ Ý KHÁC

H1/2025

1

Giá vàng trong nước vượt mốc 100 triệu đồng/lượng

Lo ngại bất ổn kinh tế và địa chính trị toàn cầu, giá vàng trong nước tăng cùng chiều với giá vàng thế giới, vượt mức 100 triệu đồng/lượng.

2

Quốc hội thông qua nghị quyết sáp nhập các tỉnh ngày 12/6/2025

Nghị quyết về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh năm 2025 có hiệu lực kể từ ngày 12/6. Theo đó, cả nước chính thức có 34 đơn vị hành chính cấp tỉnh, gồm 28 tỉnh và 6 thành phố.

3

VN tiếp tục mở rộng quan hệ ngoại giao

10/3: Việt Nam – Indonesia nhất trí nâng cấp quan hệ lên đối tác chiến lược toàn diện trong buổi hội đàm giữa Tổng bí thư và Tổng thống;
14/6: Việt Nam chính thức trở thành Nước Đối tác BRICS.

4

Quốc hội chính thức thông qua mục tiêu tăng trưởng GDP 8%

GDP 6 tháng đầu năm 2025 đạt 7.52% so với cùng kỳ năm trước, dự kiến 6 tháng cuối năm tăng 8.42%, cho thấy mục tiêu cả năm tăng trưởng 8% là hoàn toàn khả thi.

5

Các ngân hàng triển khai gói vay mua nhà lãi suất thấp cho người trẻ

Đã có 09 ngân hàng thương mại đăng ký dành ngân sách khoảng 45,000 – 55,000 tỷ đồng hỗ trợ người dưới 35 tuổi vay mua nhà trong thời gian 15 năm, với lãi suất thấp hơn 1 – 3% lãi suất thường.

6

Thủ tướng đơn đốc đẩy mạnh phân bổ và giải ngân vốn đầu tư công

Thủ tướng Chính phủ đã ký Công điện số 16/CĐ-TTg ngày 18/2/2025 đơn đốc các bộ ngành, địa phương đẩy mạnh phân bổ và giải ngân vốn đầu tư công năm 2025 quyết liệt, kịp thời, hiệu quả hơn nữa.

7

VN-Index vượt 1,300 điểm, cao nhất gần 1,000 ngày

Mặc cho khối ngoại liên tục bán ròng từ đầu năm, dòng tiền nội đổ vào thị trường mạnh mẽ giúp VN-Index duy trì đà tăng trên 1,300 điểm khi đóng cửa phiên cuối tháng 2/2025.

8

Dấu ấn cuộc cách mạng tinh gọn bộ máy hành chính nhà nước

Cơ cấu tổ chức của Chính phủ nhiệm kỳ 2021 – 2026 có 17 bộ, ngành, giảm 5 bộ, ngành so với trước đây. Sau quá trình tinh gọn, số lượng biên chế tại các bộ, ngành giảm khoảng 22,323.

THÔNG TIN HẠ TẦNG GIAO THÔNG

H1/2025

Vành đai V (GĐ 2021 – 2025) – Thái Nguyên



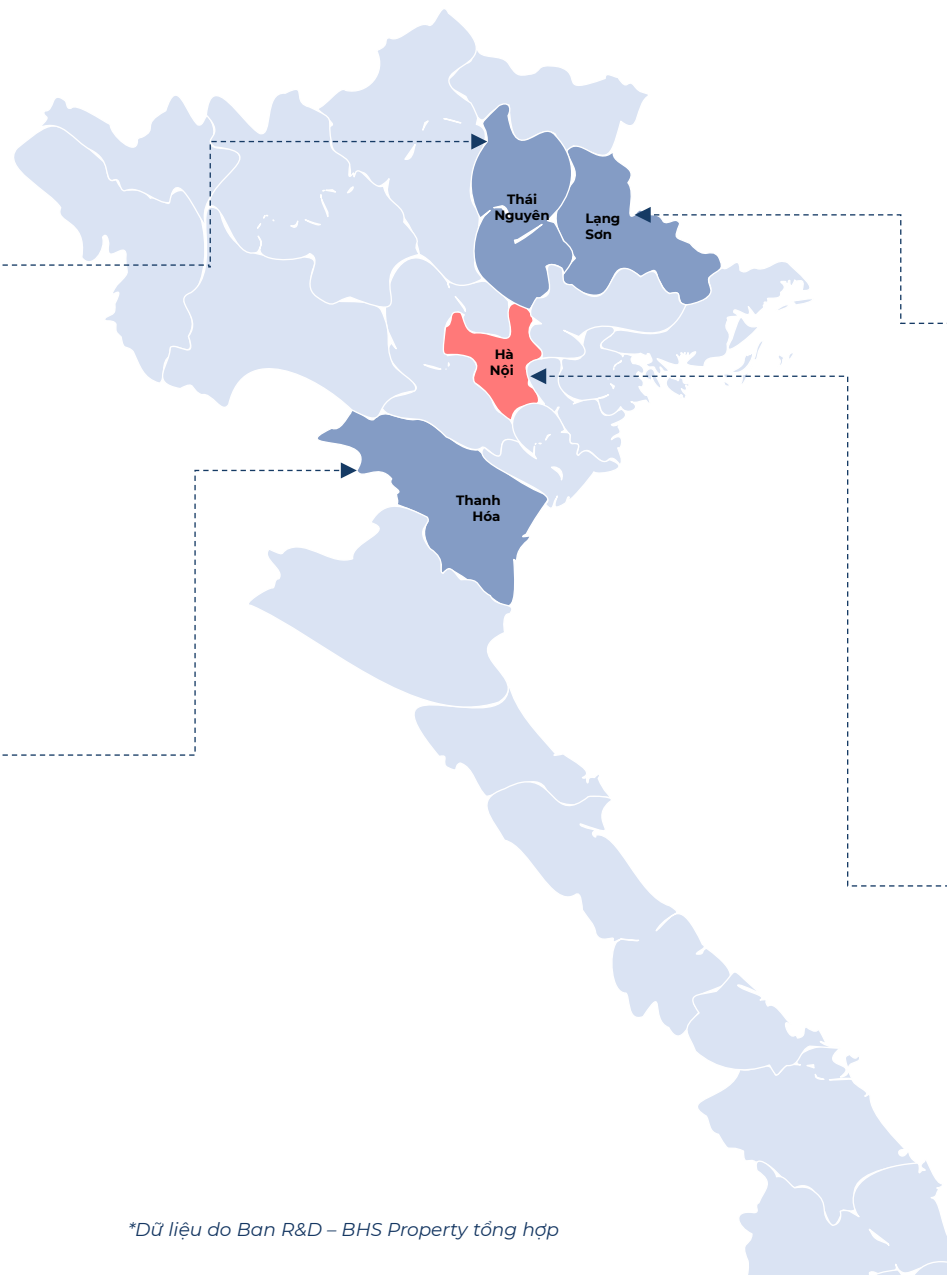
Đường nối QL1A – QL45 – Thanh Hóa



Nâng cấp QL4B đoạn km 3+700 - km 18 - Lạng Sơn



Đường Lê Quang Đạo kéo dài - Hà Nội



*Dữ liệu do Ban R&D – BHS Property tổng hợp

Cao tốc Bến Lức - Long Thành – TP. HCM, Long An, Đồng Nai (TP. HCM, Tây Ninh, Đồng Nai mới)



*Hoàn thành 30/57km

Đường nối Trần Quốc Hoàn - Cộng Hòa – TP. HCM



Cầu Bà Hom – TP. HCM



Giao lộ Nguyễn Văn Linh – Nguyễn Hữu Thọ – TP. HCM



Đường Nguyễn Tất Thành – Khánh Hòa



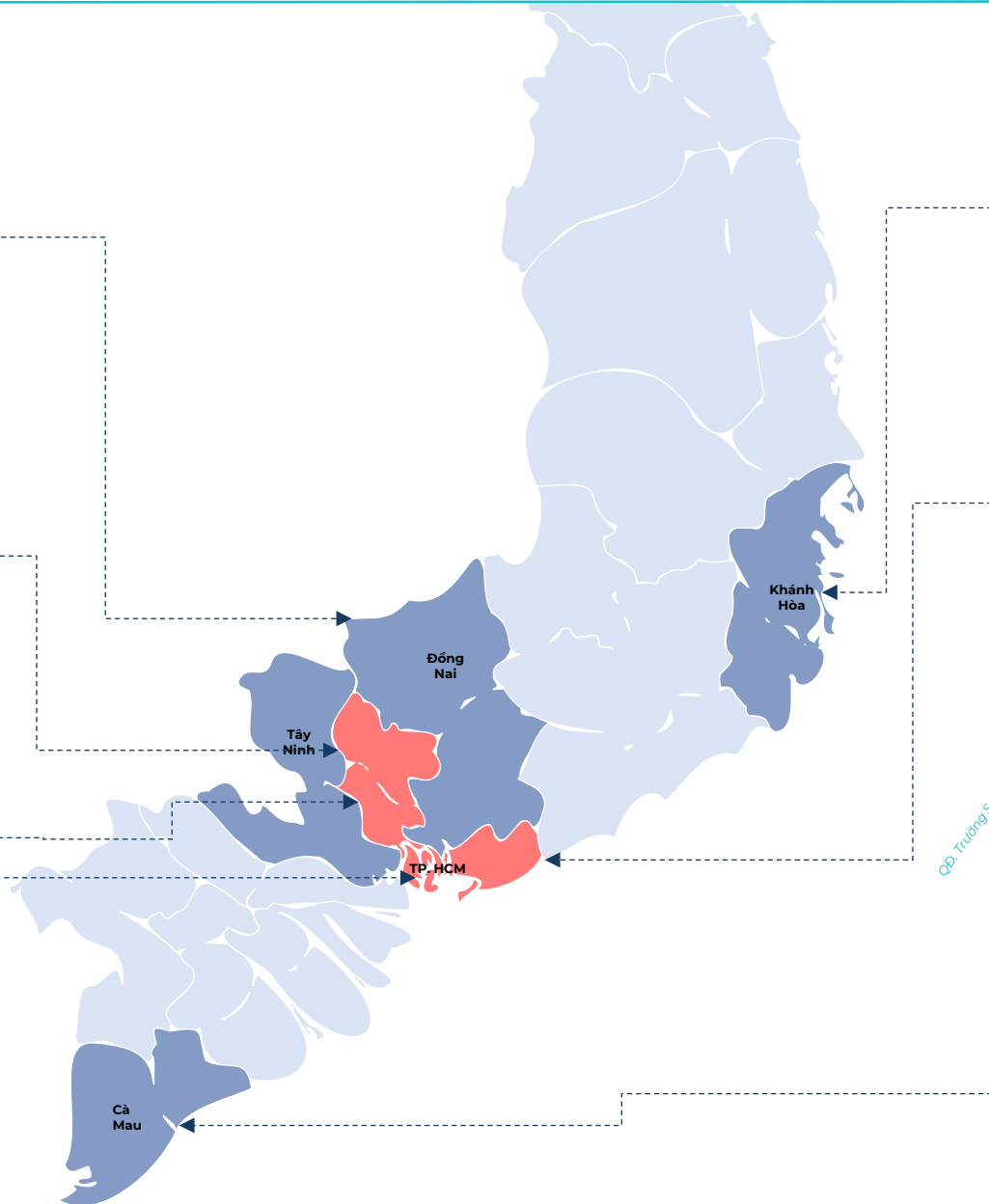
Nhà ga T3 – Sân bay TSN – TP. HCM



Cầu Tân Kỳ - Tân Quý – TP. HCM



Cầu Gành Hào – Cà Mau



*Dữ liệu do Ban R&D – BHS Property tổng hợp



HẠ TẦNG – GIAO THÔNG KHỞI CÔNG H1/2025

Tuyến cao tốc Chợ Mới - Bắc Kạn (Thái Nguyên mới)

- ❖ **Tổng mức đầu tư: 5,750.8 tỷ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Chiều dài 28.8km, 4 làn xe, độ rộng 22m, 18 cây cầu, điểm đầu kết nối với cao tốc Thái Nguyên - Chợ Mới (H. Chợ Mới), điểm cuối giao với cao tốc Bắc Kạn - Cao Bằng (TP. Bắc Kạn);
- ❖ **Mục đích:** Mở rộng kết nối giữa Hà Nội - Thái Nguyên - Chợ Mới, tạo động lực phát triển kinh tế cho Bắc Kạn, từng bước hoàn chỉnh mạng lưới giao thông liên vùng;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: 2026.**

Tuyến đường Mỹ Đình - Ba Sao - Bái Đính – Hà Nội, Hòa Bình, Hà Nam, Ninh Bình (Hà Nội, Phú Thọ, Ninh Bình mới)

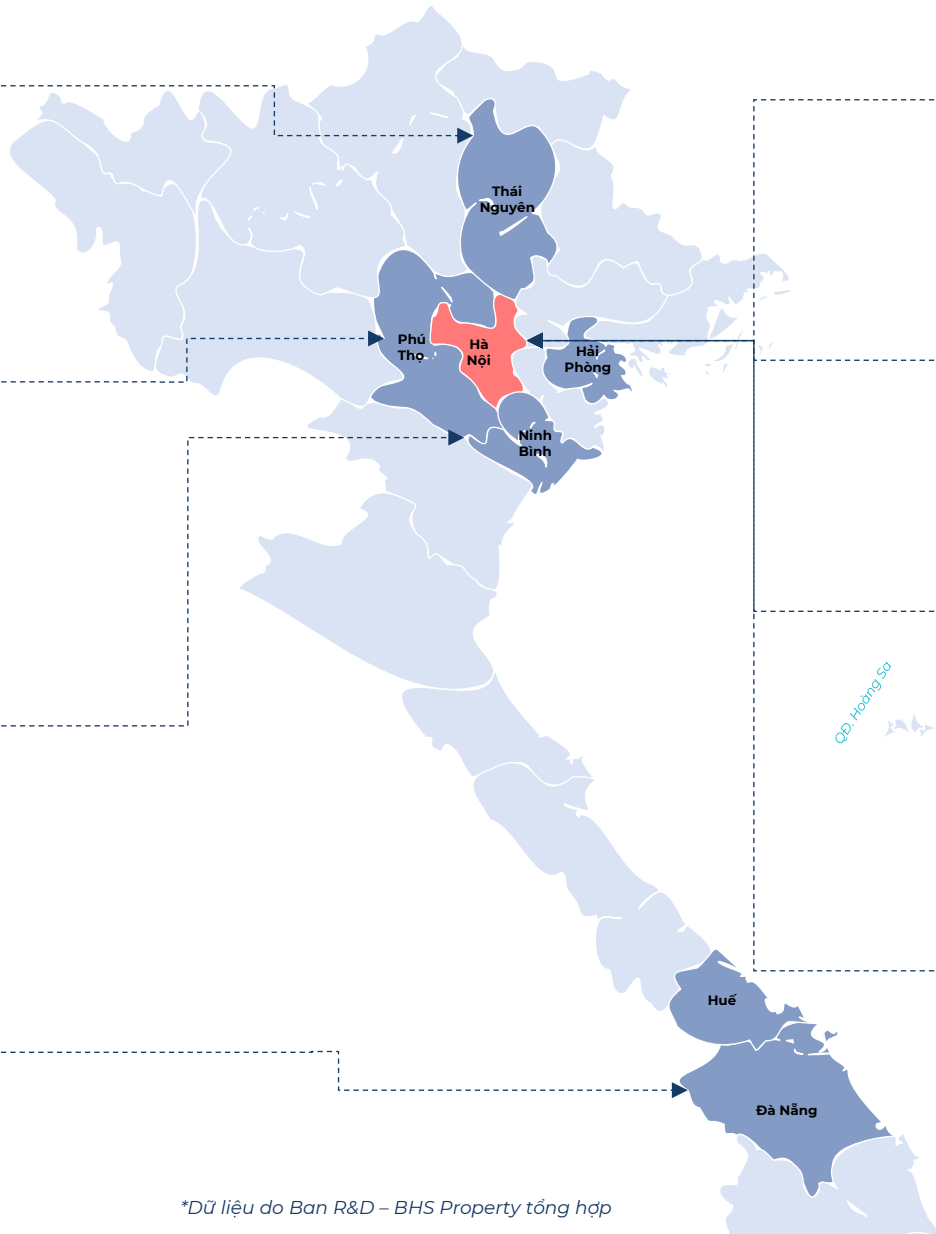
- ❖ **Tổng mức đầu tư: 2,080 tỷ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Chiều dài 12.5km, mặt cắt ngang Bn=21m; xây dựng 4 nút giao chính;
- ❖ **Mục đích:** Kết nối liên vùng giữa Hà Nội với các tỉnh Hà Nam, Hòa Bình, Ninh Bình;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: 2027.**

Đường cao tốc Ninh Bình - Hải Phòng – Ninh Bình, Thái Bình (Ninh Bình, Hưng Yên mới)

- ❖ **Tổng mức đầu tư:** Đoạn qua Ninh Bình (6,865 tỷ đồng); Đoạn qua Thái Bình (19,785 tỷ đồng)
- ❖ **Quy mô:**
 - **Đoạn qua Ninh Bình:** Chiều dài 25.3km, tốc độ 120km/h, bề rộng 24.75m, 4 làn xe và các công trình phụ trợ trên tuyến;
 - **Đoạn qua Thái Bình:** Chiều dài 117km, 4 làn xe, vận tốc 120 km/giờ, rộng 24.75m;
- ❖ **Mục đích:** Kết nối các tỉnh ven biển phía bắc với trục cao tốc Bắc - Nam;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành:** Đoạn qua Ninh Bình (2026); Đoạn qua Thái Bình (2027).

Cao tốc La Sơn - Hòa Liên – Huế, Đà Nẵng

- ❖ **Tổng mức đầu tư: Hơn 3,000 tỷ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Chiều dài ~65km đi qua địa phận huyện Phú Lộc (thành phố Huế) và huyện Hòa Vang (TP. Đà Nẵng);
- ❖ **Mục đích:** Góp phần từng bước hoàn chỉnh hạ tầng giao thông theo quy hoạch, nâng cao khả năng khai thác tuyến cao tốc Bắc - Nam nói chung;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: Cuối 2025.**



Cầu Tứ Liên – Hà Nội

- ❖ **Tổng mức đầu tư: Gần 20,000 tỷ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Chiều dài 2.9km, cầu chính dài 1km, rộng 6 làn xe, 2 làn hỗn hợp và 2 làn đi bộ;
- ❖ **Mục đích:** Giải quyết vấn đề giao thông của Hà Nội, kết nối giữa các khu vực của Hà Nội, kết nối vùng, kết nối quốc tế qua các sân bay Nội Bài và sân bay Gia Bình;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: 2027.**

Vành đai 2.5 (đoạn Đầm Hồng – Quốc lộ 1A) – Hà Nội

- ❖ **Tổng mức đầu tư: 1,300 tỷ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Chiều dài 2.06km;
- ❖ **Mục đích:** Kết nối từ khu vực Đầm Hồng (quận Thanh Xuân) qua sông Lừ đến QL1A;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: Q1/2026.**

Đường Tây Thăng Long qua Đan Phượng – Hà Nội

- ❖ **Tổng mức đầu tư: 1,298 tỷ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Chiều dài 5.8km;
- ❖ **Mục đích:** Góp phần hoàn chỉnh và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, giao thông của khu vực theo quy hoạch chung, vai trò chiến lược trong việc tăng cường năng lực giao thông, kết nối các huyện phía Tây với trung tâm TP. Hà Nội;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: 2025.**

Nút giao khác mức Vành đai 3.5 - Đại lộ Thăng Long – Hà Nội

- ❖ **Tổng mức đầu tư: Hơn 2,384 tỷ đồng;**
- ❖ **Quy mô:**
 - Hầm chui trục thông hướng đường Lê Trọng Tấn đi quốc lộ 32, tìm tuyến trùng với đường Lê Trọng Tấn, 4 làn xe, chiều dài 975m. Đoạn đi dưới Đại lộ Thăng Long là hầm kín dài 150m. Phía đường Lê Trọng Tấn là hầm hở dài 157.5m, tường chắn dài 220m;
 - Phía quốc lộ 32 là hầm hở dài 157.5m, tường chắn dài 200m. Cầu nhánh tuabin dầm bản bê tông cốt thép dự ứng lực có chiều dài 2,357m/4 nhánh, bề rộng cầu 8.8m, 2 làn xe, tường chắn bê tông cốt thép có chiều dài 619 m;
- ❖ **Mục đích:** Hoàn thiện hạ tầng khung theo quy hoạch;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: 31/05/2026.**

*Dữ liệu do Ban R&D – BHS Property tổng hợp



HẠ TẦNG – GIAO THÔNG KHỞI CÔNG H1/2025

DT822B nối vào cầu Vàm Cỏ Đông – Long An (Tây Ninh mới)

- ❖ **Tổng mức đầu tư: 920 tỷ đồng (GĐ1);**
- ❖ **Quy mô:** Chiều dài 11.4km, điểm đầu giao với ĐT.825 (H. Đức Hòa), điểm cuối giao với ĐT.838 (Đức Huệ), mặt đường rộng 7m;
- ❖ **Mục đích:** Kết nối Cửa khẩu quốc gia Mỹ Quý Tây và các KCN, đô thị vùng H. Đức Hòa, Bến Lức với TP. HCM;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: T7/2026.**

Đường Nguyễn Thị Định – TP. HCM

- ❖ **Tổng mức đầu tư: Hơn 2,075 tỉ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Chiều dài gần 2km, chiều ngang rộng 30m, trong đó, mặt đường 21m và vỉa hè mỗi bên 4,5m, vận tốc 60km/h;
- ❖ **Mục đích:** Cải thiện hạ tầng giao thông khu vực cửa ngõ phía đông TP.HCM, cảng Cát Lái;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: T6/2026.**

Mở rộng đường Chu Văn An – TP. HCM

- ❖ **Tổng mức đầu tư: 1,607 tỉ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Mở rộng đoạn đường dài 600m từ ngã 5 Bình Hoà đến nút giao Phan Chu Trinh từ 5-6m lên 23m với 4 làn xe;
- ❖ **Mục đích:** Hạn chế ùn tắc, giảm ngập do hệ thống thoát nước xây dựng, chỉnh trang đô thị cho khu vực;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: Cuối 2025 – đầu 2026.**

Vành đai 2 (đoạn 1, đoạn 2) – TP. HCM

- ❖ **Tổng mức đầu tư: 5,239 tỉ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Chiều dài 6 km;
 - o Giai đoạn 1 (từ cầu Phú Hữu đến nút giao Bình Thái), đường song hành hai bên 67m: vỉa hè 6m/mỗi bên; 3 làn xe/mỗi bên, dài đất dự trữ ở giữa 31m;
 - o Giai đoạn 2 (từ nút giao Bình Thái đến nút giao Phạm Văn Đồng), quy hoạch 67m, 6 làn xe;
- ❖ **Mục đích:** Hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông, kéo giảm tình trạng ùn tắc giao thông khu vực cửa ngõ phía Đông TP. HCM;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: 30/04/2027.**

Cầu Giải phóng 9 – Kiên Giang, An Giang (An Giang mới)

- ❖ **Tổng mức đầu tư: 870 tỷ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Chiều dài hơn 323m, rộng 10.5m. Cầu có kết cấu vòm cầu bằng thép và bê tông cốt thép dự ứng lực; nhịp chính của cầu là vòm thép mạng lưới dài 98m;
- ❖ **Mục đích:** Kết nối Kiên Giang với An Giang;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: T7/2026.**

Cầu vượt lũ Mỹ Thành – Bình Định (Gia Lai mới)

- ❖ **Tổng mức đầu tư: 150 tỷ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Chiều dài ~1,200m, cầu được xây dựng bằng bê tông cốt thép dự ứng lực, tải trọng thiết kế HL93, rộng 12m (có lề cho người đi bộ), dài 245.5m với 7 nhịp, mỗi nhịp dài 33m;
- ❖ **Mục đích:** Đáp ứng nhu cầu đi lại, vận chuyển hàng hóa, đảm bảo lưu thông an toàn trong mùa lũ cho người dân 3 huyện phía Tây Bắc tỉnh Bình Định; hoàn thiện hạ tầng giao thông, kết nối địa phương với tuyến đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: T3/2026.**

Đường từ trung tâm H. Hàm Thuận Bắc đi Quốc lộ 1A – Bình Thuận (Lâm Đồng mới)

- ❖ **Tổng mức đầu tư: 265 tỷ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Chiều dài 4,438.21 m, mặt đường rộng 18m, kết cấu mặt đường thảm bê tông nhựa trên các lớp cấp phối đá dăm;
- ❖ **Mục đích:** Rút ngắn quãng đường và thời gian vận chuyển, đồng thời, giảm tải lưu lượng phương tiện cho Quốc lộ 28;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: 2030.**

Mở rộng đường Phú Mỹ - Tóc Tiên – BR - VT (TP. HCM mới)

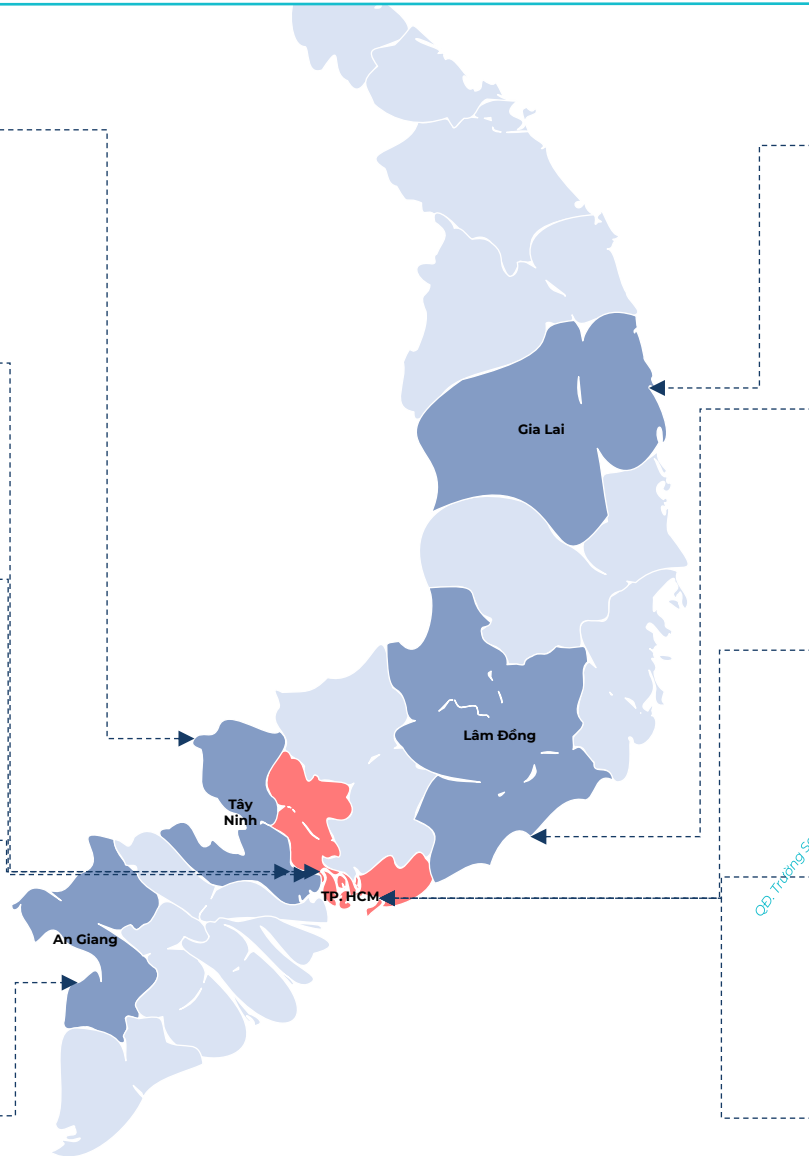
- ❖ **Tổng mức đầu tư: >800 tỷ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Mở rộng lên 37m với chiều dài 4.8km, điểm đầu từ khu TĐC 105ha (P. Phú Mỹ), điểm cuối giao với đường Hắc Dịch - Tóc Tiên - Châu Pha;
- ❖ **Mục đích:** Hoàn thiện hệ thống trục đường chính kết nối Đông - Tây Phú Mỹ, đáp ứng nhu cầu lưu thông vào cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: Cuối 2026.**

Cầu và đường Bà Cả – TP. HCM

- ❖ **Tổng mức đầu tư: 232 tỉ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Chiều dài 1.12km, rộng 13m, điểm đầu giao với đường số 11 (P. Tam Bình), điểm cuối giao với QL13 (P. Hiệp Bình Phước);
- ❖ **Mục đích:** Cải thiện hạ tầng giao thông, giảm ùn tắc tại khu vực nút giao Gò Dưa, góp phần chỉnh trang đô thị;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: Đầu 2026.**

Cao tốc TP. HCM - Thủ Dầu Một - Chơn Thành – Bình Dương (TP. HCM mới)

- ❖ **Tổng mức đầu tư: 17,400 tỷ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Chiều dài 52.1km, 6 làn xe, vận tốc thiết kế 100km/h, gồm 4 nút giao liên thông, 21 cầu trên cao tốc, 14 hầm chui dân sinh;
- ❖ **Mục đích:** Kết nối vùng Đông Nam Bộ, tạo động lực phát triển cho các địa phương, mở ra không gian phát triển mới, kết nối với khu vực Tây Nguyên, tạo liên kết vùng;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: T3/2026.**





HẠ TẦNG – GIAO THÔNG DỰ KIẾN KHỞI CÔNG & HOÀN THÀNH H2/2025

KHỞI CÔNG: Cầu Trần Hưng Đạo – Hà Nội

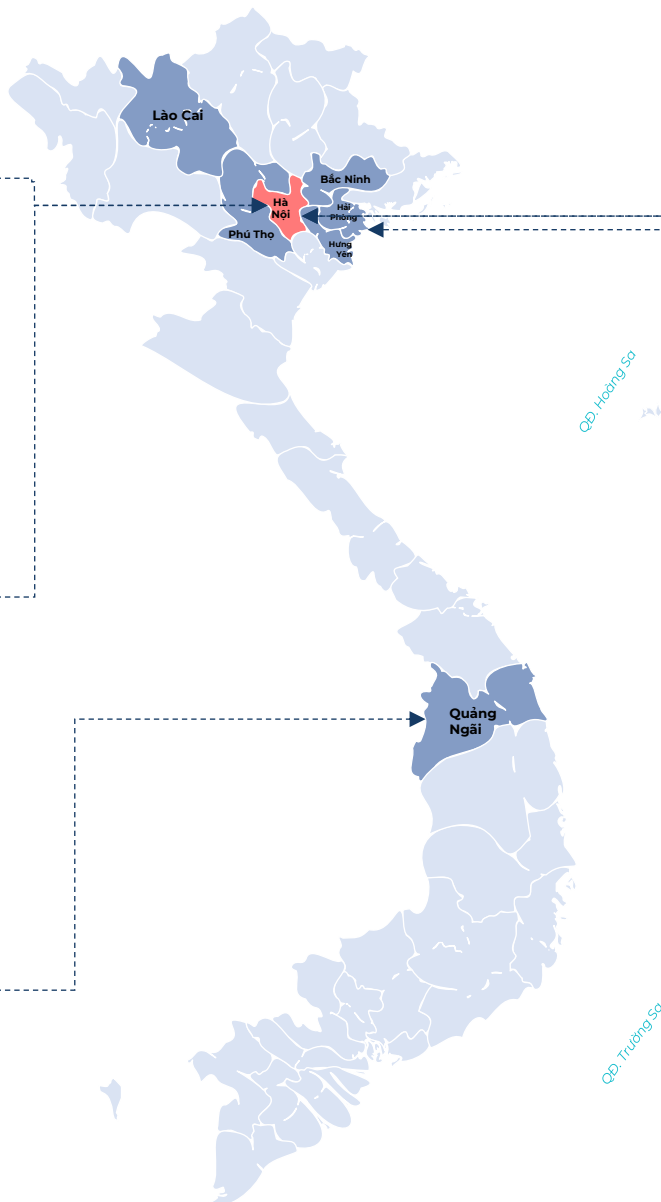
- ❖ **Tổng mức đầu tư: Gần 16,000 tỉ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Cầu chính dài 900m, gồm 6 nhịp, tổng chiều dài cầu và đường dẫn khoảng 5.5km, đi qua các quận Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Long Biên. Điểm đầu tại ngã năm Trần Hưng Đạo - Trần Thánh Tông - Lê Thánh Tông, điểm cuối giao với đường Vũ Đức Thận;
- ❖ **Mục đích:** Hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông theo quy hoạch, giảm thiểu ùn tắc;
- ❖ **Dự kiến khởi công:** 19/08/2025;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: 2027.**

KHỞI CÔNG: Cầu Ngọc Hồi – Hà Nội

- ❖ **Tổng mức đầu tư: ~11,844 tỉ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Chiều dài ~7.5km, điểm đầu kết nối với điểm cuối dự án Vành đai 3.5 (đoạn từ Phúc La, Văn Phú đến cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ), điểm cuối nối với Vành đai 3.5 trên địa phận huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên. Quy mô mặt cắt ngang 80m (riêng đoạn từ đê tả Hồng đến cuối tuyến 60m), tốc độ thiết kế 80 km/h;
- ❖ **Mục đích:** Tăng liên kết giữa Thủ đô Hà Nội với tỉnh Hưng Yên, các khu đô thị mới, tạo điều kiện phát triển kinh tế xã hội khu vực phía Nam của thành phố, cũng như các tỉnh phía Nam và Đông - Nam của vùng Thủ đô như Hưng Yên, Hà Nam, Bắc Ninh;
- ❖ **Dự kiến khởi công:** 19/08/2025;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: 2030.**

KHỞI CÔNG: Cầu Trà Khúc 1 – Quảng Ngãi

- ❖ **Tổng mức đầu tư: 2,199 tỷ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Chiều dài ~830m; bề rộng cầu khoảng 28m; hai đầu cầu có 2 nút giao, hầm chui và các hạng mục phụ trợ khác;
- ❖ **Mục đích:** Kết nối giao thông từ cửa ngõ phía bắc vào trung tâm Quảng Ngãi; thúc đẩy, mở rộng và phát triển không gian đô thị hai bên sông Trà Khúc;
- ❖ **Dự kiến khởi công:** Trước 15/10/2025;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: 2027.**



HOÀN THÀNH: Vành đai 3.5 (từ Đại lộ Thăng Long đến QL32) – Hà Nội

- ❖ **Tổng mức đầu tư: Hơn 1,795 tỷ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Chiều dài 5.5km;
- ❖ **Mục đích:** Kết nối QL32 và Đại Lộ Thăng Long; kết nối các huyện ngoại thành phía Tây Thủ đô Hà Nội như Phúc Thọ, Đan Phượng, Hà Đông và Thanh Trì;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: 2025.**

KHỞI CÔNG: Đường sắt đô thị số 5 – Hà Nội

- ❖ **Tổng mức đầu tư: 65,404 tỷ đồng;**
- ❖ **Quy mô:** Đường đôi khổ 1.435 mm, dài hơn 38km, trong đó 6,5km đi ngầm, 2km đi trên cao và gần 30km đi trên mặt đất, đi qua các quận Ba Đình, Đống Đa, Cầu Giấy, Nam Từ Liêm và các huyện Hoài Đức, Quốc Oai, Thạch Thất. Tuyến đường đi qua 21 nhà ga gồm: 6 ga ngầm, một ga trên cao và 14 ga mặt đất;
- ❖ **Mục đích:** Kết nối và trung chuyển hành khách với các tuyến đường sắt đô thị;
- ❖ **Dự kiến khởi công:** 2025;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: N/A.**

KHỞI CÔNG: Đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng – Lào Cai, Yên Bái, Phú Thọ, Vĩnh Phúc, Hà Nội, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Dương, Hải Phòng (Lào Cai, Phú Thọ, Hà Nội, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Phòng mới)

- ❖ **Tổng mức đầu tư: ~8.3 tỉ USD;**
- ❖ **Quy mô:** Chiều dài ~388,1km (đoạn Lào Cai - Cảng Lạch Huyện dài 383km, đoạn ga Lào Cai - điểm nối ray dài 5.1km); tuyến nhánh nối cảng Đình Vũ dài 7.3km, các tuyến nhánh nối ga Yên Viên 7.73km. Đi qua 9 tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương, có 30 ga hành khách, 2 depot tại Yên Thường, Yên Viên. Tốc độ thiết kế 160km/h, tuyến vận chuyển hành khách và hàng hóa;
- ❖ **Mục đích:** Kết nối Lào Cai, Hà Nội và Hải Phòng, hỗ trợ phát triển kinh tế và giao thông vận tải;
- ❖ **Dự kiến khởi công:** 2025;
- ❖ **Dự kiến hoàn thành: 2030.**

CÁC QUY ĐỊNH, CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT NỔI BẬT

H1/2025

MỘT SỐ CHÍNH SÁCH - LUẬT NỔI BẬT CÓ HIỆU LỰC/BAN HÀNH

01

Luật Đầu tư công, số 58/2024/QH15

- Ngày 29/11/2024, Quốc hội Ban hành Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15. Theo đó, có 1 số điểm mới đáng chú ý sau:
- Nội dung về thể chế hóa các cơ chế, chính sách;
- Nội dung về phân cấp, phân quyền;
- Nội dung về công tác chuẩn bị đầu tư;
- Nội dung về thực hiện và giải ngân kế hoạch vốn ODA và vốn nước ngoài;
- Hiệu lực thi hành: Từ ngày **01/01/2025**.

02

Nghị định 75/2025/NĐ-CP

- Quy định chi tiết thi hành Nghị quyết 171/2024/QH15 về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại: Quy định điều kiện, hồ sơ và quy trình thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất
- Hiệu lực thi hành: Từ ngày **01/04/2025**.

03

Nghị quyết 201/2025/QH15 về cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội

- NĐT đề xuất dự án được giao chủ đầu tư khi đáp ứng yêu cầu về ngành nghề, dự nơ, vốn chủ sở hữu, ưu tiên NĐT có kinh nghiệm thực hiện dự án;
- Không phải thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết. Chỉ tiêu quy hoạch được xác định theo QHPK hoặc QHC;
- Không phải thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm duyệt PCCC đồng thời ở bước xin GPXD; Nếu NĐT áp dụng thiết kế mẫu được công bố thì được miễn GPXD;
- NĐT được thuê tư vấn giá và tự phê duyệt giá bán;
- - Địa phương quyết định điều kiện về khoảng cách làm việc để xác định đối tượng hưởng chính sách NOXH,.....
- Ngày ban hành: 29/05/2025;
- Hiệu lực thi hành: Từ ngày **01/06/2025**.

04

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu giá tài sản số 37/2024/QH15

- Hiệu lực thi hành: Từ ngày **01/01/2025**.

05

Nghị định 87/2025/NĐ-CP về Quy định việc giảm tiền thuê đất năm 2024

- Giảm 30% tiền thuê đất phải nộp trong năm 2024 đối với đối tượng thuê đất trực tiếp thông qua hợp đồng thuê đất hoặc GCN QSDĐ đang có giá trị với hình thức thuê đất trả tiền hằng năm;
- Ngày ban hành: Từ ngày **11/04/2025**.

06

Nghị quyết số 202/2025/Qh15 về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh năm 2025

- Toàn quốc chia thành 34 đơn vị hành chính cấp tỉnh, gồm 6 thành phố TTTW và 28 tỉnh;
- Hiệu lực thi hành: Từ ngày **12/06/2025**.

07

Nghị định 174/2025/NĐ-CP Quy định chính sách về việc giảm thuế GTGT

- Giảm thuế giá trị gia tăng đối với các nhóm hàng hóa, dịch vụ đang áp dụng mức thuế suất 10%, loại trừ 1 số hàng hóa, dịch vụ;
- Giảm thuế giá trị gia tăng xuống 8% từ 01/07/2025 đến hết 31/12/2026
- Hiệu lực thi hành: Từ ngày **01/07/2025**.

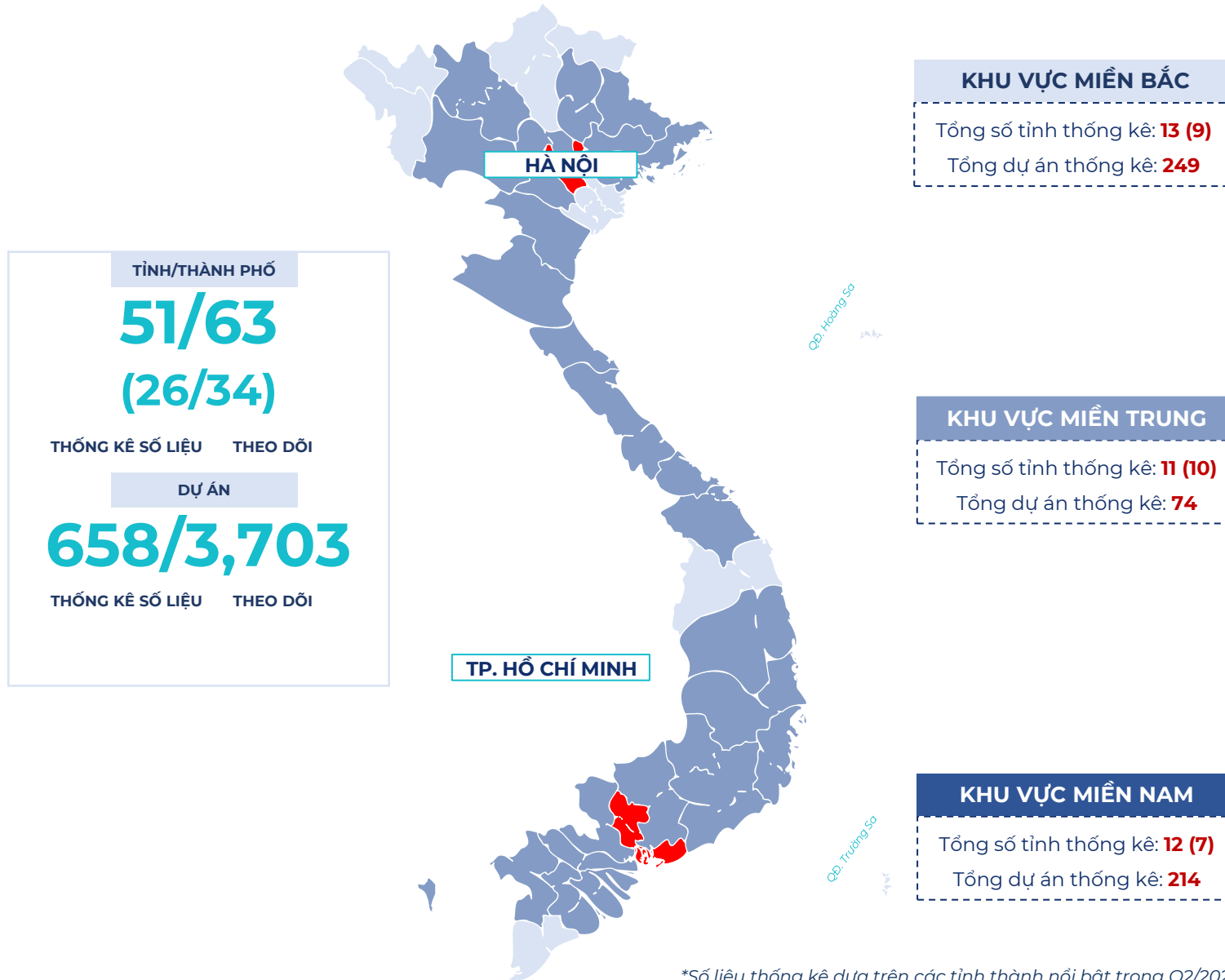
08

Luật đường sắt số 95/2025/QH15 ngày 27/6/2025

- Có điều khoản sửa đổi Luật xây dựng: Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại khu vực có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;" thì thuộc diện miễn giấy phép xây dựng.
- Hiệu lực thi hành: Từ ngày **01/07/2025**.

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

H1/2025



*Số liệu thống kê dựa trên các tỉnh thành nổi bật trong Q2/2025

**Số liệu trong () là số liệu sau khi sáp nhập ranh giới địa chính



01



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở CAO TẦNG

02



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG

03



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

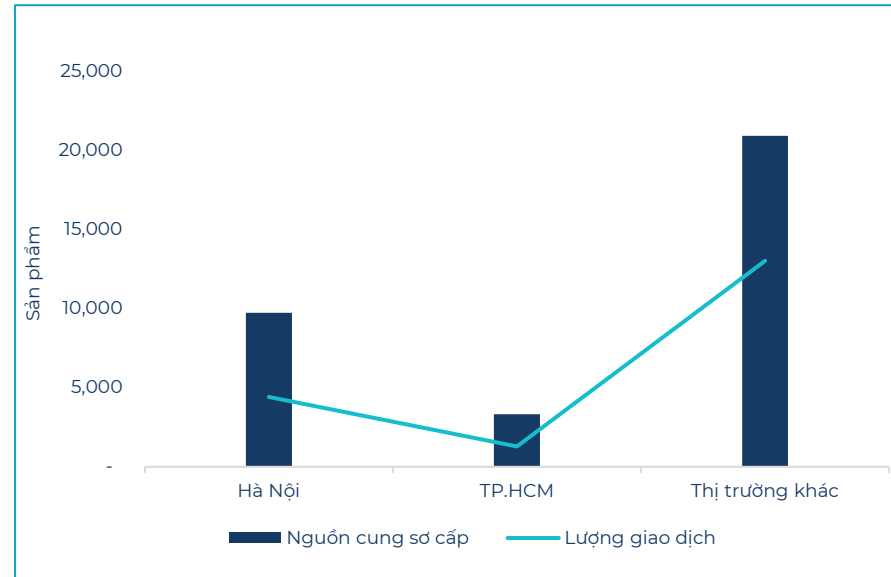
04



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG



Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch Q2/2025

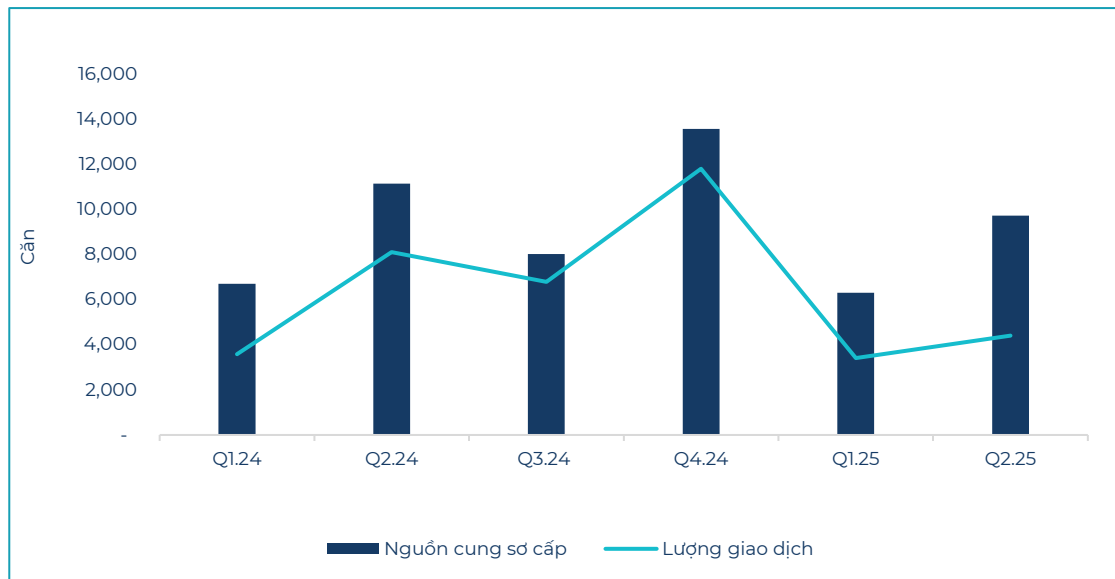


- Trong Q2/2025, tổng nguồn cung sơ cấp nhà ở cao tầng đạt **hơn 34,000 căn hộ**, nguồn cung phần lớn đến từ TP. Hà Nội (61%); **Riêng tại HN & TP.HCM, tổng nguồn cung Q2/2025 đạt gần 13,100 căn hộ**, lũy kế 6 tháng đầu năm đạt 17,700 căn, giảm 38.7% so với nửa cuối năm 2024 và giảm 18.9% so với cùng kỳ năm trước.
- Trong H1/2025 ghi nhận 24 dự án mới mở bán** (bao gồm dự án mới hoặc phân khu mới của dự án cũ), **cung cấp ra thị trường gần 9,750 căn hộ**;
- Lượng giao dịch trong Q2/2025 đạt **hơn 18,730 căn**, chủ yếu đến từ các giai đoạn mới của dự án hiện hữu;
- Trong Q2/2025, nguồn cung và lượng giao dịch ở Hà Nội tiếp tục chiếm ưu thế, xuất hiện điểm sáng là thị trường Bình Dương (TP.HCM mới) với nguồn cung và lượng tiêu thụ vượt trội với nhiều dự án mới sold out 90-95% bảng hàng ngay sau đợt mở bán.

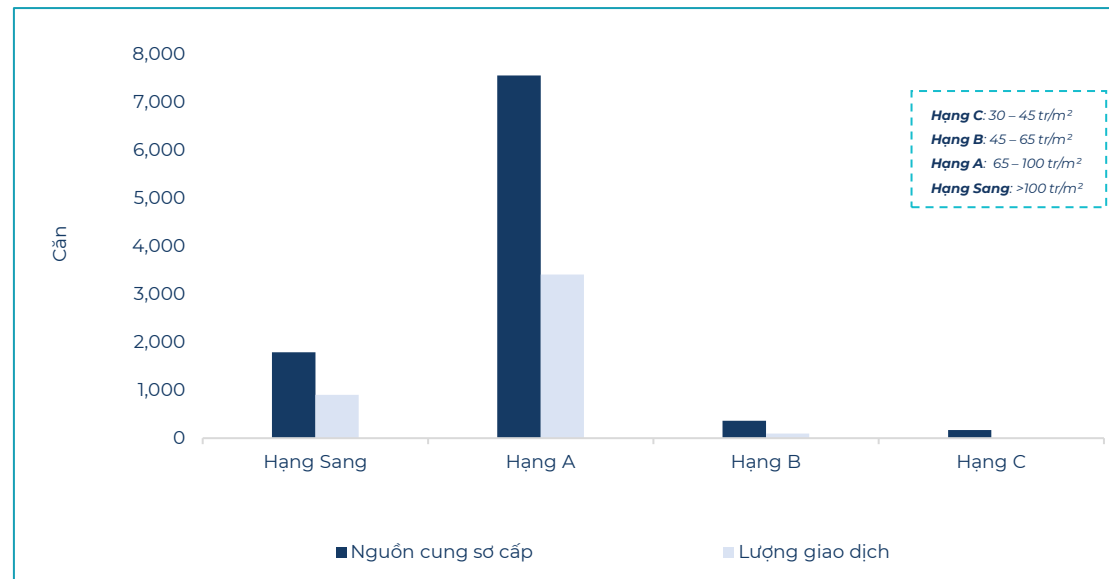


THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo quý



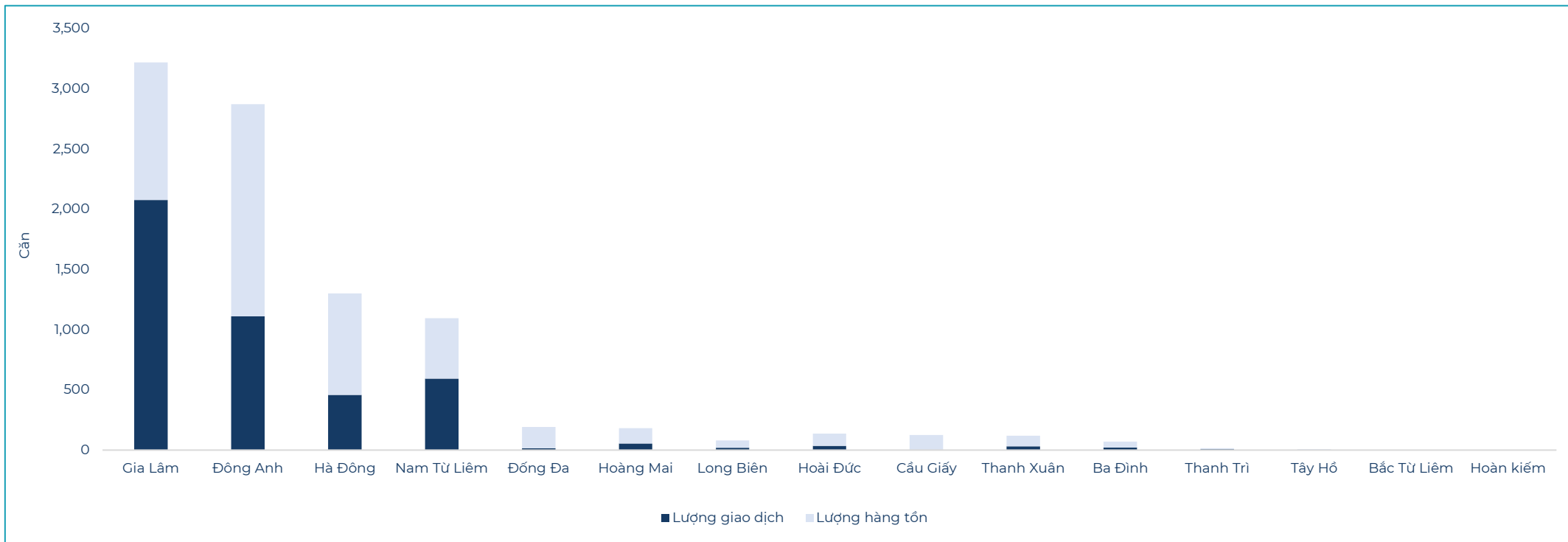
Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo phân hạng Q2/2025



- Nguồn cung sơ cấp** trong Q2/2025 tại Hà Nội đạt **9,741 căn**, **tăng khoảng 54% so với quý trước** và **giảm 13% so với cùng kỳ năm trước**. Trong đó, nguồn cung mở mới ghi nhận gần 5,900 căn chủ yếu đến từ các dự án Imperia Signature Cổ Loa - The Cosmopolitan, Vinhomes Ocean Park - The Paris và The Matrix One – Giai đoạn 2; **Tính chung H1/2025, nguồn cung tại HN đạt 13,154 căn**, giảm 35% so với nửa cuối 2024;
- Căn hộ Hạng A vẫn chiếm tỷ trọng nguồn cung lớn nhất** với 77% nguồn cung sơ cấp trong quý, theo sau là căn hộ Hạng Sang với hơn 18%, còn lại là căn hộ Hạng B và Hạng C. Các dự án mở bán chủ yếu đến từ khu vực H. Đông Anh và H. Gia Lâm;
- Tỷ lệ hấp thụ loại hình căn hộ tại Hà Nội trong Q2/2025 đạt hơn 45%, thấp hơn so với quý trước và cùng kỳ năm ngoái lần lượt 9% và 28%**. Lượng giao dịch cũng chủ yếu đến từ các căn hộ Hạng A với **hơn 77%** và căn hộ Hạng Sang với **21% cả thị trường**, tỷ trọng nhỏ còn lại là căn hộ Hạng B. Không ghi nhận giao dịch ở phân khúc Hạng C trên thị trường. **Tính chung H1/2025, tỷ lệ hấp thụ thị trường HN đạt 59.5%**, lượng giao dịch giảm 58% so với nửa cuối năm 2024.

THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

Nguồn cung và lượng giao dịch theo quận/huyện



- **Gia Lâm và Đông Anh là 2 khu vực tập trung nhiều nguồn cung sơ cấp nhất**, trong khi Thanh Trì, Tây Hồ, Bắc Từ Liêm, Hoàn Kiếm có nguồn cung và giao dịch hạn chế;
- Các dự án tiêu biểu có nhiều giao dịch tại các khu vực có thể kể đến như **Gia Lâm (Vinhomes Ocean Park - The Paris)**, **Đông Anh (Imperia Signature Cổ Loa - The Cosmopolitan, Masteri Grand Avenue)**, **Nam Từ Liêm (The Matrix One – GD2)** và **Hà Đông (Kepler Tower)**.

THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

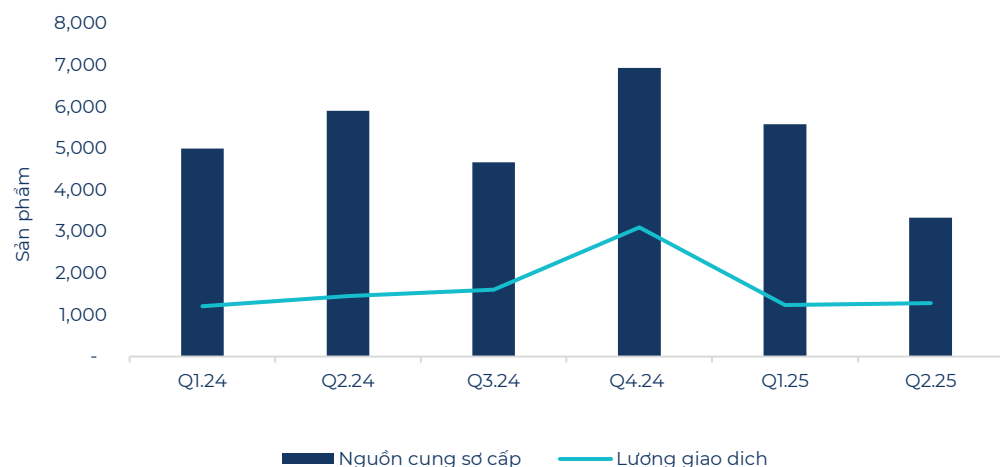
Đơn giá bán theo quận/huyện



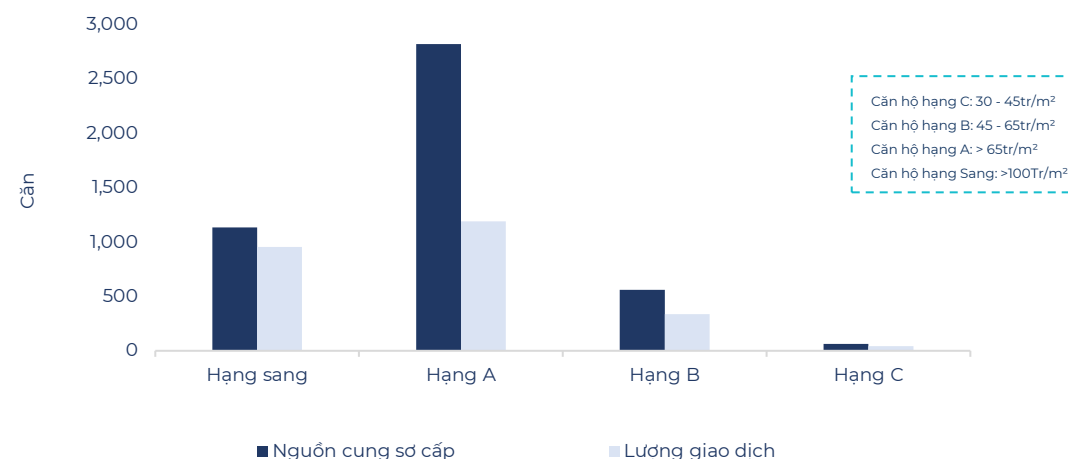
- Giá bán trên thị trường sơ cấp Hà Nội trong Q2/2025 có **xu hướng đi ngang so với quý trước** và tăng **từ 3 - 5% so với Q4/2024**.
- **Tây Hồ** và **Cầu Giấy** là 2 khu vực có mức giá sơ cấp cao nhất cả thị trường.

THỊ TRƯỜNG TP.HCM

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo quý



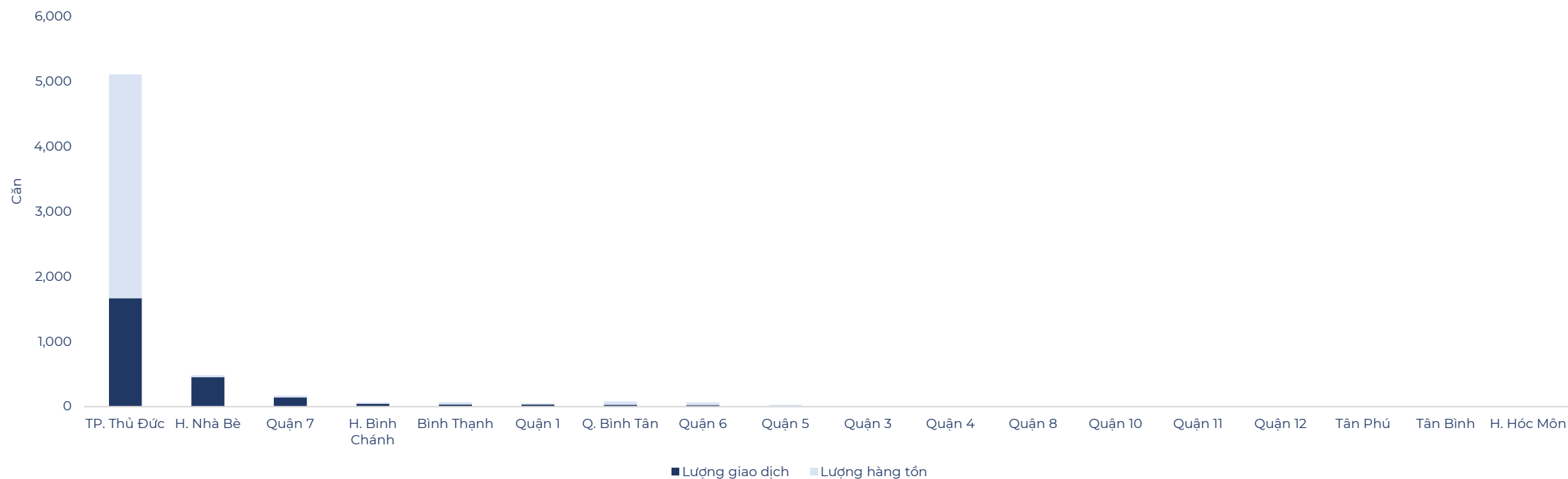
Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo phân hạng



- Trong Q2/2025, **nguồn cung sơ cấp** tại TP.HCM đạt hơn **3,300 căn**, **giảm hơn 40% so với quý trước** và giảm 43.5% so với cùng kỳ năm trước. Trong quý, duy nhất 1 dự án mở bán mới là Lumiere Midtown thuộc phân khu mới của đại DA The Global City với hơn 800 căn, còn lại đều là các giai đoạn mới của dự án cũ. **Lũy kế H1/2025, thị trường nhà ở cao tầng TP.HCM ghi nhận 4,571 căn hộ mở bán**, giảm 46.5% so với nửa cuối năm 2024 và tăng 35.7% so với cùng kỳ năm trước;
- Nguồn cung xét theo hạng:** căn hộ hạng A vẫn là nguồn cung trọng điểm của thị trường TP.HCM trong H1/2025 (62%), tiếp đến là căn hộ hạng Sang (25%) và hạng B với tỷ lệ 12%. Thị trường xuất hiện 1 dự án căn hộ hạng C chiếm 1% tổng nguồn cung;
- Tỉ lệ hấp thụ Q2/2025** đạt **38.6%**, **lượng giao dịch tương đương so với quý trước** và **giảm 11.5% so với cùng kỳ năm trước**. Các sản phẩm hạng A và Sang tiếp tục ghi nhận mức hấp thụ tốt trong Q2/2025 với 85% tổng lượng giao dịch. **Lũy kế trong 6 tháng đầu năm 2025, TP.HCM có hơn 2,500 căn hộ được tiêu thụ**, giảm hơn 46% so với nửa cuối năm 2024 và giảm 5% so với cùng kỳ năm trước.

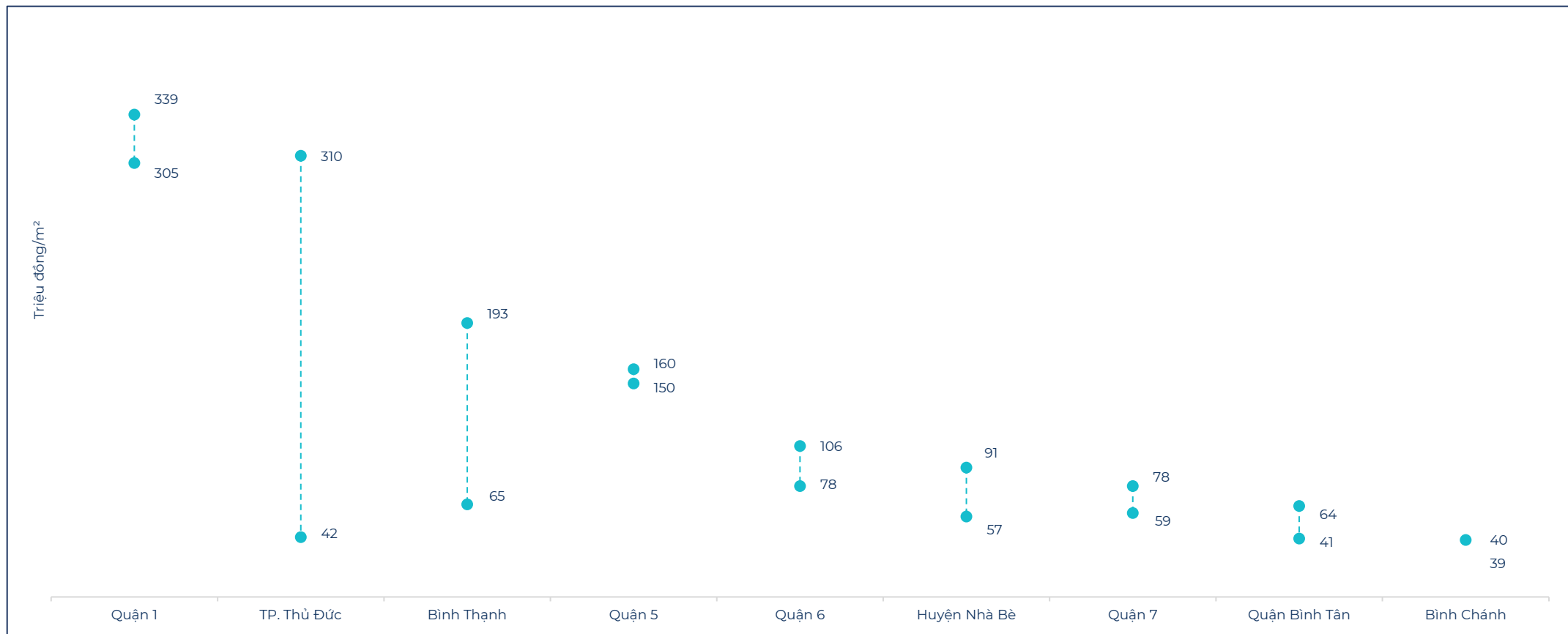
THỊ TRƯỜNG TP.HCM

Nguồn cung và lượng giao dịch theo quận/huyện



- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục tập trung tại khu vực **TP. Thủ Đức, H. Nhà Bè và quận 7**. Trong đó, **TP. Thủ Đức là khu vực có nguồn cung sơ cấp lớn nhất**, chiếm hơn 83% tổng lượng sản phẩm toàn thành phố.
- Lượng giao dịch tập trung chủ yếu tại **TP. Thủ Đức** (The Global City, Vinhomes Grand Park) với hơn **68% tổng lượng giao dịch toàn thị trường khu vực**, H. Nhà Bè (Essensia Nam Sài Gòn, Khải Hoàn Prime) chiếm 18.5%, các quận/huyện còn lại có nguồn cung và lượng giao dịch khá hạn chế.

GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM Q2/2025



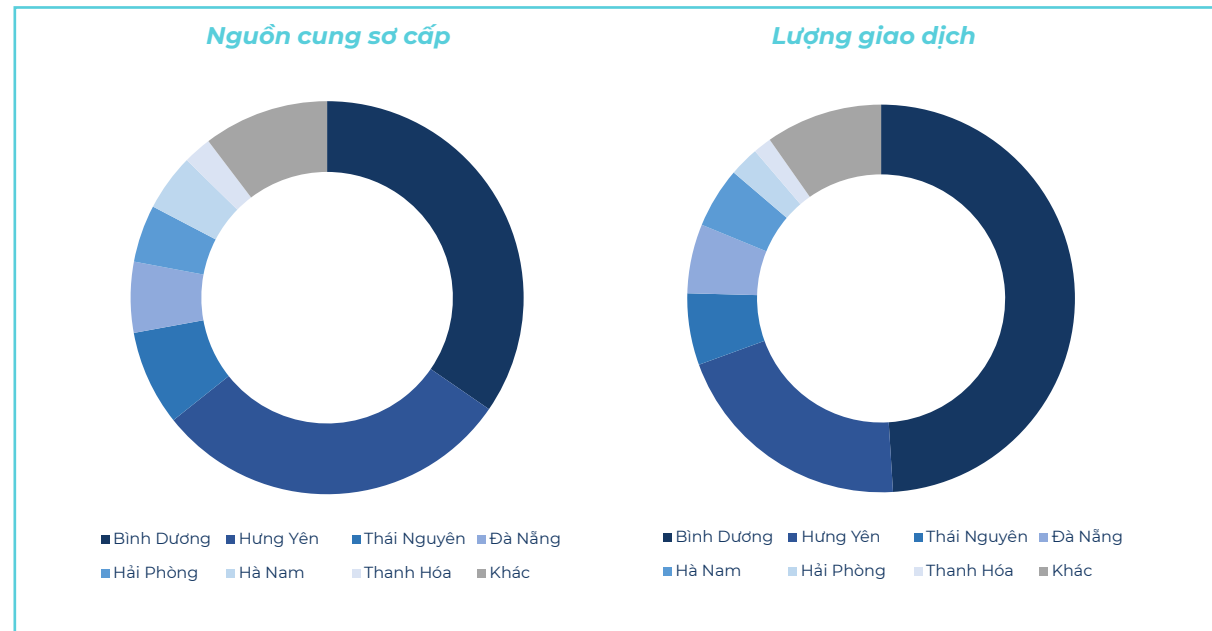
- Giá bán trên thị trường sơ cấp TP.HCM có xu hướng **tăng giá từ 5 - 7%** so với Q1/2025;
- Quận 1, TP Thủ Đức, quận Bình Thạnh và quận 5 là những nơi neo giá chung cư cao nhất TP. HCM.

THỊ TRƯỜNG KHÁC

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch
Q2/2025



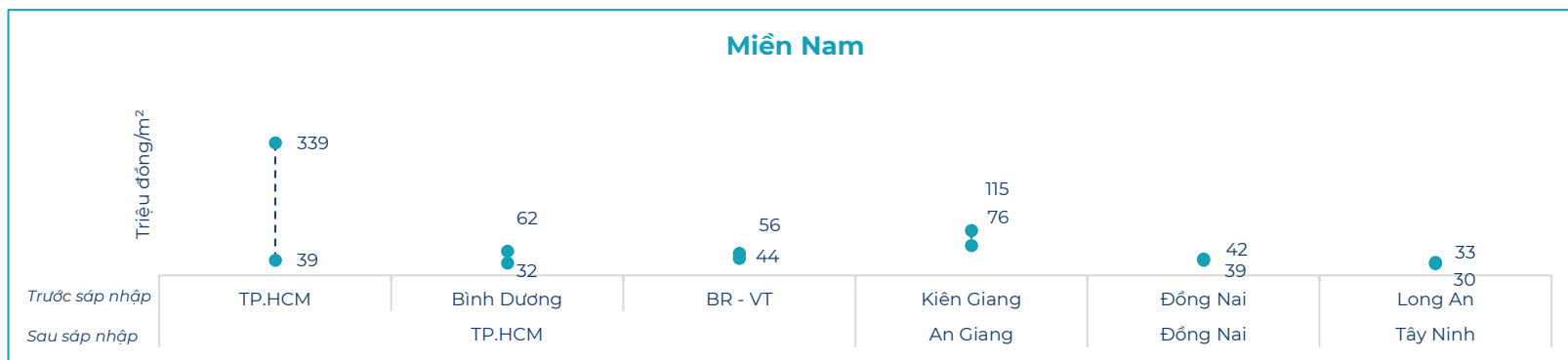
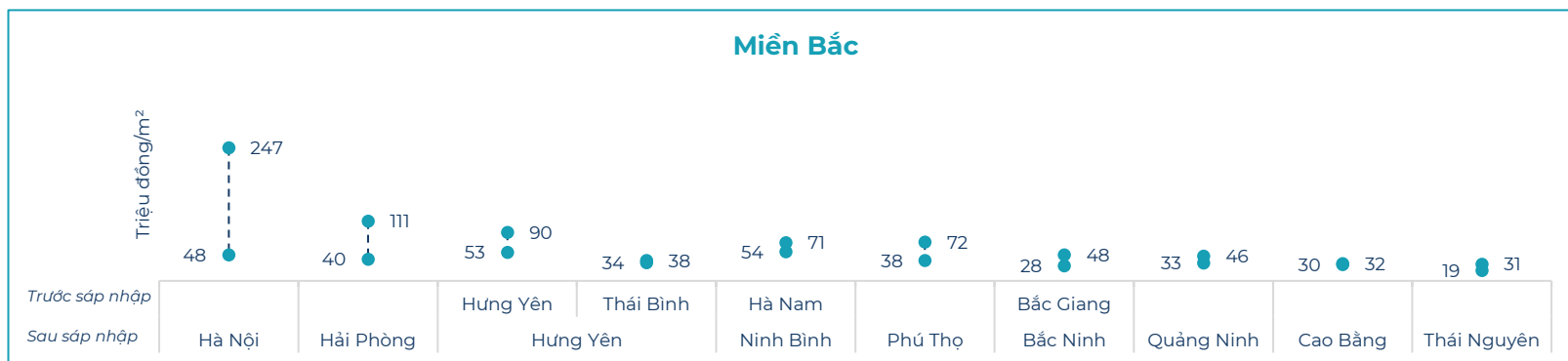
Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch
theo khu vực Q2/2025



- Nguồn cung sơ cấp căn hộ trong Q2/2025 tại các thị trường khác đạt **gần 21,000 căn**, trong đó ghi nhận chủ yếu là các giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu. Nguồn cung chủ yếu đến từ các tỉnh/thành như Bình Dương (TP.HCM mới), Hưng Yên, Thái Nguyên, Hải Phòng, Đà Nẵng, Thanh Hóa, Hà Nam (Ninh Bình mới);
- Trong H1/2025 ghi nhận **19 dự án mở bán mới** (bao gồm cả dự án mới và dự án thuộc phân khu mới của dự án cũ), trong đó tập trung nhiều tại khu vực TP. Đà Nẵng với 5 DA, Bình Dương (TP.HCM mới) với 4 DA, còn lại ở Hưng yên (2), Đồng Nai (2),....
- Lượng giao dịch cả quý đạt hơn **13,000 căn**, tỷ lệ hấp thụ đạt **62%**, tập trung chủ yếu tại các tỉnh Bình Dương, Hưng Yên, Thái Nguyên, Đà Nẵng, Hà Nam,.... Một số dự án mới mở bán đạt tỷ lệ tiêu thụ rất cao, khoảng 90-95% giỏ hàng ngày sau khi mở bán.

GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG Q2/2025

Đơn giá bán theo khu vực



Miền Bắc: Các dự án có giao dịch tích cực trong Q2/2025 đều ghi nhận mức **tăng giá cao 7 – 9%** so với Q1/2025, trong khi các dự án còn lại đều **giữ nguyên hoặc tăng nhẹ 1 – 2%**.

- Mức giá tại **Hà Nội** cũng cao hơn so với mặt bằng chung, **lên đến 247 tr/m²**
- Các khu vực kinh tế phát triển **Hải Phòng, Hưng Yên, Hà Nam** cũng có mức giá tương đối cao từ **40 tr/m² trở lên**.
- Các tỉnh còn lại** cũng tiệm cận mức giá trên dưới **30 tr/m²**.

Miền Trung:

- Mức giá neo cao tại **TP. Đà Nẵng** với mức giá **trung bình khoảng 100 tr/m²**, mức giá cao nhất là 278 tr/m² đến từ dự án M Landmark;
- Các tỉnh còn lại có mức giá dao động từ 25 – 50 tr/m², tập trung chủ yếu ở khu vực thành phố;

Miền Nam: Giá bán trên thị trường sơ cấp có xu hướng **tăng giá từ 5 - 7%** so với Q1/2025;

- TP.HCM hiện dẫn đầu với mức giá cao nhất đạt **hơn 300 tr/m²**
- Các tỉnh còn lại đang có mức giá dao động từ **35 – 60 tr/m²**.

**Dữ liệu do Ban R&D – BHS Property tổng hợp, cập nhật đến 12/06/2025*

02

01



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở CAO TẦNG



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG

03



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

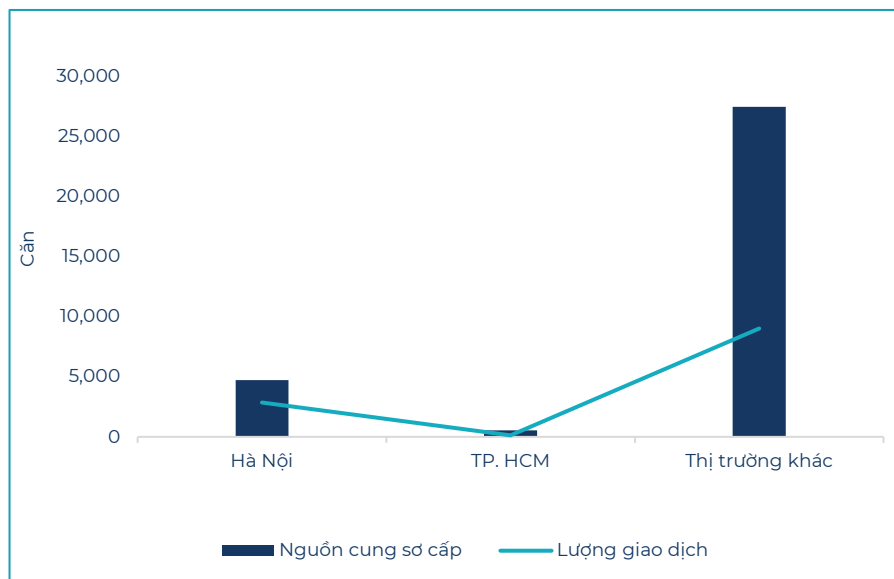
04



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG



Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch H1/2025



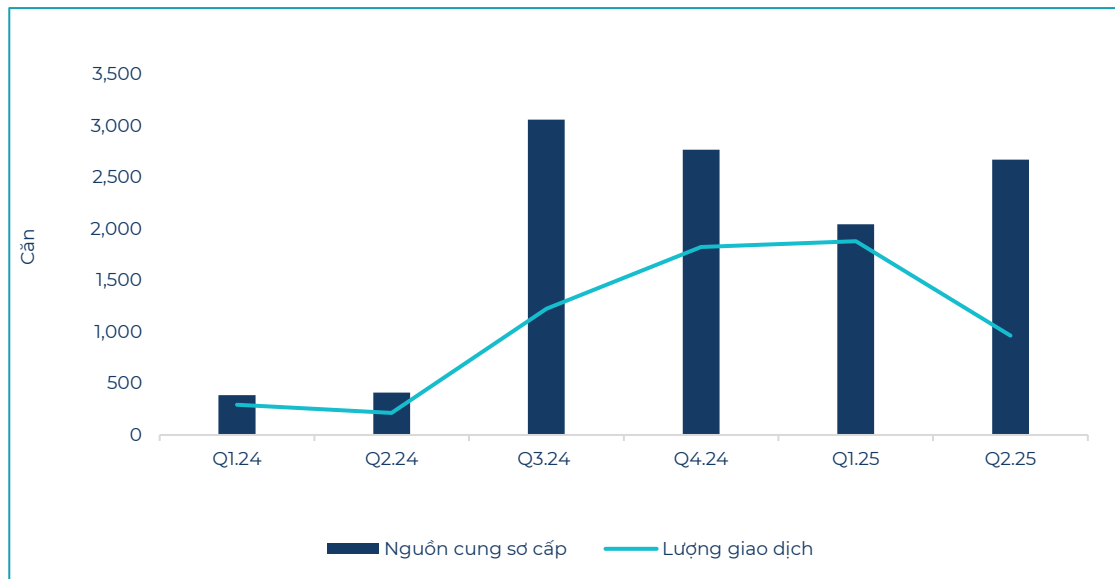
H1/2025 ghi nhận nguồn cung tăng vọt với nhiều dự án thấp tầng mở mới:

- Nguồn cung sơ cấp nửa đầu năm 2025 đạt hơn **32,700 sản phẩm, tăng gấp 2.4 lần so với cùng kỳ năm trước** và biến động mạnh mẽ nhất trong Q2/2025. Tổng nguồn cung trong Q2/2025 ghi nhận hơn **24,700 sản phẩm, tăng hơn 3 lần so với quý trước** và **tăng hơn 2.6 lần so với cùng kỳ năm trước**. Nguồn cung mở mới trong quý đạt gần **11,000 sản phẩm**, chủ yếu đến từ các đại dự án của các chủ đầu tư lớn ở cả Miền Bắc và Miền Nam như Vinhomes Wonder Park, Sun Urban City, Vinhomes Green City và Eco Retreat Long An.
- Nguồn cung **sản phẩm LK, BT, SH xây thô** chiếm ưu thế với 89% tổng sản phẩm.
- Lượng hấp thụ trong H1/2025 ghi nhận tích cực với gần **12,000 giao dịch**, chiếm **37% tổng nguồn cung**, giảm 26% so với cùng kỳ năm ngoái. Tính riêng Q2/2025, lượng tiêu thụ khoảng **8,200 sản phẩm**, tăng hơn 2 lần so với Q1/2025.

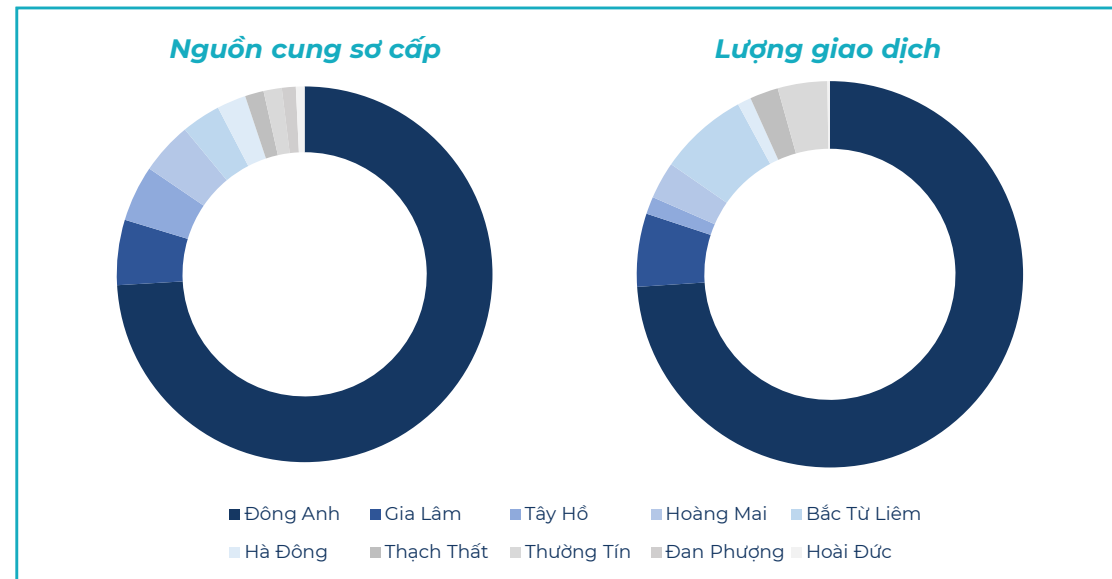


THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo quý



Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo khu vực Q2/2025



- **100% nguồn cung sơ cấp** tại thị trường Hà Nội là loại hình thấp tầng xây sẵn. Q2/2025 ghi nhận nguồn cung đạt **khoảng 2,700 căn, tăng khoảng 31% so với quý trước** và **gấp 6.5 lần so với cùng kỳ năm trước**. **Tính chung H1/2025, nguồn cung tại Hà Nội đạt khoảng 4,700 căn**, gấp 6 lần so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, nguồn cung mở mới ghi nhận **hơn 1,000 căn** đến từ các dự án Vinhomes Wonder Park, Phú Thị Riverside, Jade Lake Residences và Noble Palace Tây Thăng Long;
- **Nguồn cung tập trung chủ yếu tại khu vực H. Đông Anh** (chiếm ~74%), số ít còn lại phân bổ rải rác tại các quận huyện ở khu vực xa trung tâm thành phố. Lượng giao dịch chủ yếu đến từ khu vực có nhiều nguồn cung (H. Đông Anh), chiếm **74% cả thị trường**. **Tính chung H1/2025, tỷ lệ hấp thụ thị trường HN đạt 60%**, tăng 8% so với nửa cuối năm 2024.

THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

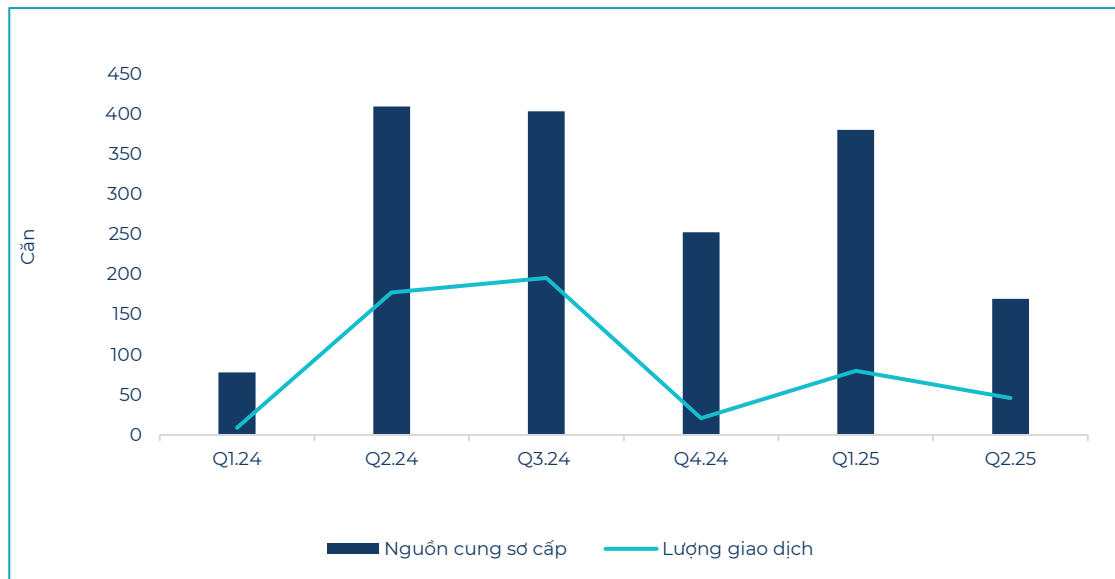
Đơn giá bán theo quận/huyện



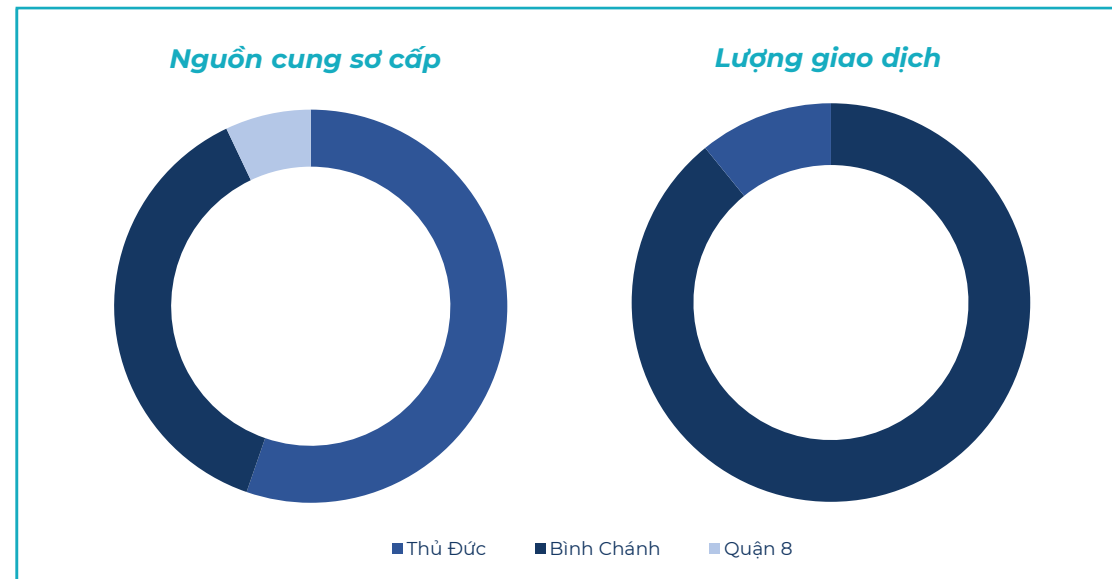
- Loại hình thấp tầng xây sẵn tại Hà Nội có **khoảng giá khá rộng từ 120 – 530 triệu/m²**, ngoài trừ khu vực Thạch Thất có mức giá thấp hơn từ 58 – 71 triệu/m².
- Tây Hồ** và **Hoàng Mai** là 2 khu vực có mức giá sơ cấp cao nhất cả thị trường, từ 380 triệu/m² trở lên.
- Các dự án mới mở bán của những chủ đầu tư lớn như Vinhomes, Sunshine Group với hạ tầng, tiện ích và tiêu chuẩn bàn giao được đầu tư hoàn thiện đã kéo mặt bằng giá của những khu vực vùng ven như Đan Phượng, Đông Anh lên cao gần tiệm cận khu vực nội thành.

THỊ TRƯỜNG TP. HCM

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo quý



Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo khu vực Q2/2025



- **Nguồn cung sơ cấp** tại thị trường TP. HCM đều là loại hình thấp tầng xây sẵn. **Nguồn cung trong Q2/2025 khá hạn chế, đạt 170 căn**, giảm 55% so với quý trước và giảm 59% so với cùng kỳ năm trước. **Tính chung nửa đầu năm 2025, lượng nguồn cung ghi nhận khoảng 550 căn**, tăng 13% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong đó dự án mở mới ghi nhận có The 9 Stellars - Alta Villa tại khu vực TP. Thủ Đức;
- Nguồn cung được phân bổ chủ yếu tại TP. Thủ Đức, H. Bình Chánh và Quận 8;
- **Lượng tiêu thụ trong Q2/2025 cũng ghi nhận giảm** tương ứng với nguồn cung, **chỉ đạt gần 50 căn**, nửa đầu năm đạt gần 130 căn. Tuy nhiên, tỷ lệ hấp thụ cả Q2/2025 cũng có chuyển biến tích cực hơn so với quý trước, tăng từ 21% trong Q1/2025 lên 27% trong Q2/2025.

THỊ TRƯỜNG TP. HCM

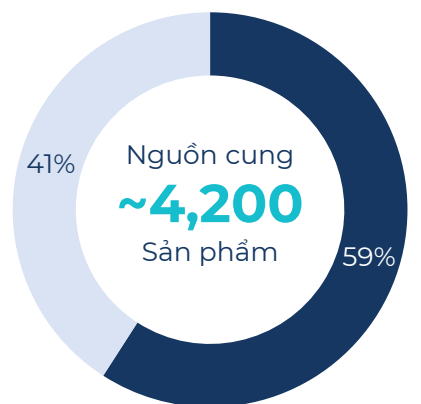
Đơn giá bán theo quận/huyện



- Mức giá loại hình thấp tầng xây sẵn tại TP. HCM có sự phân hóa rõ rệt theo từng khu vực, trong đó phía Đông TP. HCM (TP. Thủ Đức) ghi nhận giá cao nhất lên đến **450 triệu/m²**. Khu vực phía Nam TP. HCM (H. Bình Chánh) có mức giá thấp nhất chỉ **77 – 82 triệu/m²**;
- Các dự án có mức giá cao được ghi nhận đều của các chủ đầu tư lớn, được xây dựng hạ tầng hoàn thiện, tiêu biểu là Vinhomes Grand Park - The Rivus (Masterise Homes) và The 9 Stellars - Alta Villa (Sơn Kim Land).

THỊ TRƯỜNG KHÁC: ĐẤT NỀN

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch H1/2025



■ Lượng giao dịch ■ Lượng hàng tồn

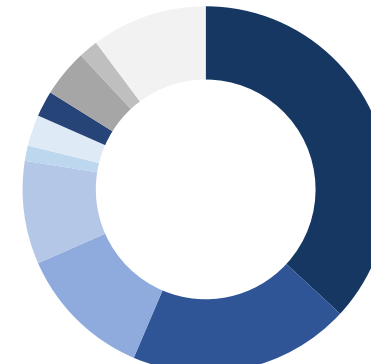
Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo khu vực H1/2025

Nguồn cung sơ cấp



■ Bắc Giang ■ Thái Nguyên ■ Hậu Giang ■ Quảng Bình ■ Hà Nam
■ Long An ■ Phú Thọ ■ Bắc Ninh ■ Hưng Yên ■ Khác

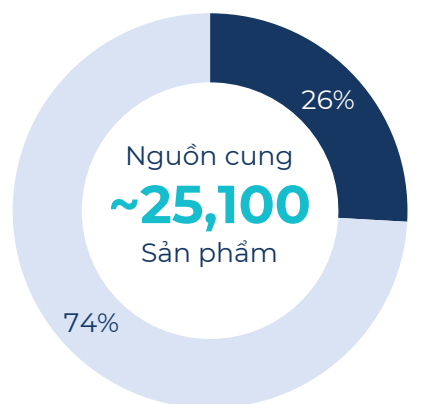
Lượng giao dịch



- **Nguồn cung sơ cấp** loại sản phẩm Đất nền trong H1/2025 đạt hơn **4,200 sản phẩm, tăng 59%** so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, nguồn cung chủ yếu đến từ các dự án hiện hữu trước đó. H1/2025 cũng ghi nhận một số dự án mới mở ở Bắc Giang (NHS Gateway Bắc Giang, Metropolitan, Bavella Green Park), Thái Nguyên (Homie City), Bắc Ninh (Khang Phát Diamond Central) và Long An (King Hill Residences);
- **Lượng giao dịch** sản phẩm Đất nền trong H1/2025 đạt khoảng **21% tổng giao dịch thấp tầng**, tương đương hơn **2,500 giao dịch**. Lượng giao dịch cũng tập trung ở miền Bắc với một số thị trường tiêu biểu như Bắc Giang, Bắc Ninh và Thái Nguyên.

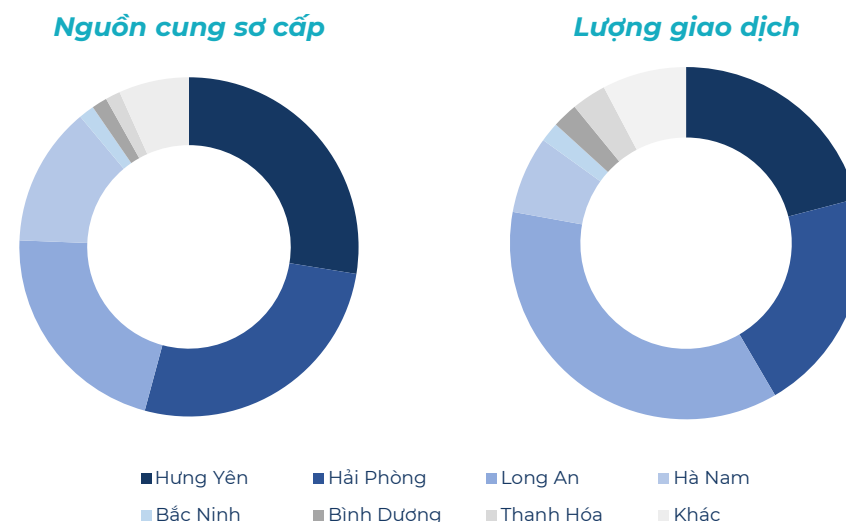
THỊ TRƯỜNG KHÁC: BIỆT THỰ - LIỀN KỀ - SHOPHOUSE (TRỪ HÀ NỘI, TP. HCM)

Nguồn cung sơ cấp và lượng hàng tồn H1/2025



■ Lượng giao dịch ■ Lượng hàng tồn

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo khu vực H1/2025

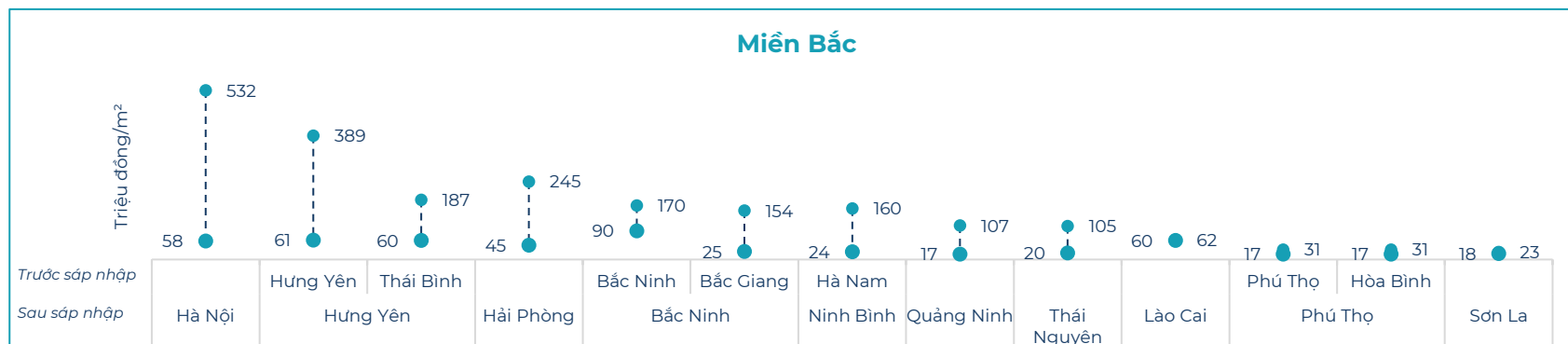


- H1/2025 ghi nhận nguồn cung sơ cấp loại sản phẩm Biệt thự - Liên kề - Shophouse (BT - LK - SH) tại các thị trường khác đạt khoảng **25,100 sản phẩm**, tăng gấp 3.1 lần so với cùng kỳ năm ngoái. Trong đó, nguồn cung chủ yếu tập trung trong Q2/2025 với nhiều dự án có quy mô lớn của Vingroup, SunGroup và Ecopark, tiêu biểu như: Sun Urban City (Hà Nam), Vinhomes Ocean Park 2 (Hưng Yên), Vinhomes Ocean Park 3 (Hưng Yên), Vinhomes Royal Island (Hải Phòng), Vinhomes Green City (Long An). Trong đó, dự án Vinhomes Green City có lượng hấp thụ khá tốt ngay từ khi vừa ra mắt;
- Tổng lượng giao dịch loại sản phẩm BT - LK - SH trong H1/2025 đạt hơn **6,500 sản phẩm**, tăng 25% so với cùng kỳ năm 2024. Trong đó, các tỉnh Miền Bắc vẫn chiếm trọng yếu thời điểm nửa đầu năm 2025.

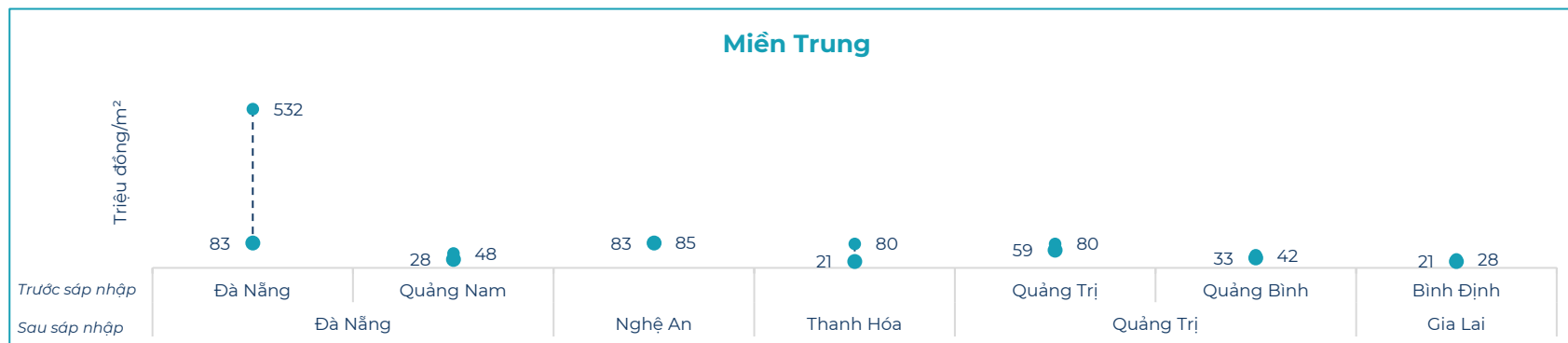
PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG

Đơn giá bán theo khu vực

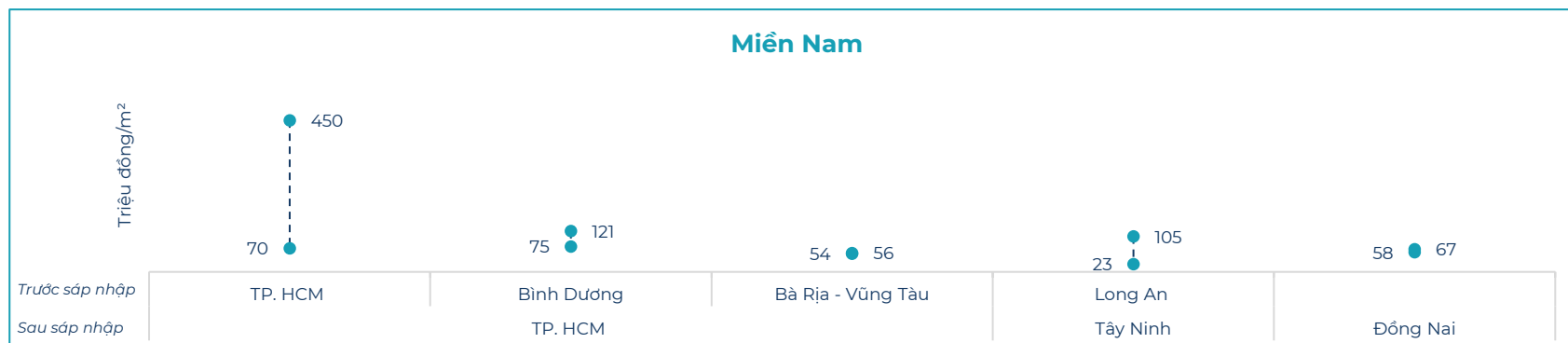
Miền Bắc



Miền Trung



Miền Nam



- Các dự án hiện hữu có **xu hướng đi ngang so với quý Q1/2025 và tăng 3 – 5%, thậm chí 10 – 15% so với cuối năm 2024**. Một số dự án mới ra mắt trong quý kéo mặt bằng giá chung của khu vực, tiêu biểu như Long An;
- Tại các khu vực trung tâm như **Hà Nội và TP. HCM**, các dự án **đều là loại hình BT – LK – SH xây sẵn**, đồng thời có mức giá cao hơn mặt bằng chung, **lên đến 400 - 500 tr/m²**;
- Các tỉnh/thành như Hưng Yên, Hải Phòng, Hà Nam, Bình Dương ghi nhận mức giá **từ 100 - 300 tr/ m²**;
- Các khu vực còn lại đa phần là sản phẩm Đất nền, mức giá ghi nhận thấp hơn chỉ từ **20 – 50 tr/m²** tùy khu vực.

**Dữ liệu do Ban R&D – BHS Property tổng hợp, cập nhật đến 12/06/2025*

03

01



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở CAO TẦNG

02

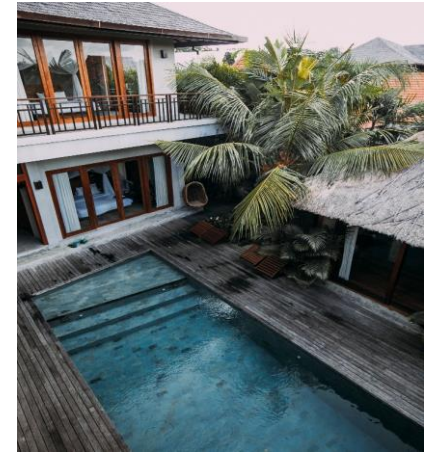


PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

04



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

H1/2025

Lâu dài: 61%



>=50 năm: 39%

- ↑ Tăng 41% lần so với H2/2024
- ↑ Tăng 4.7% so với H1/2024



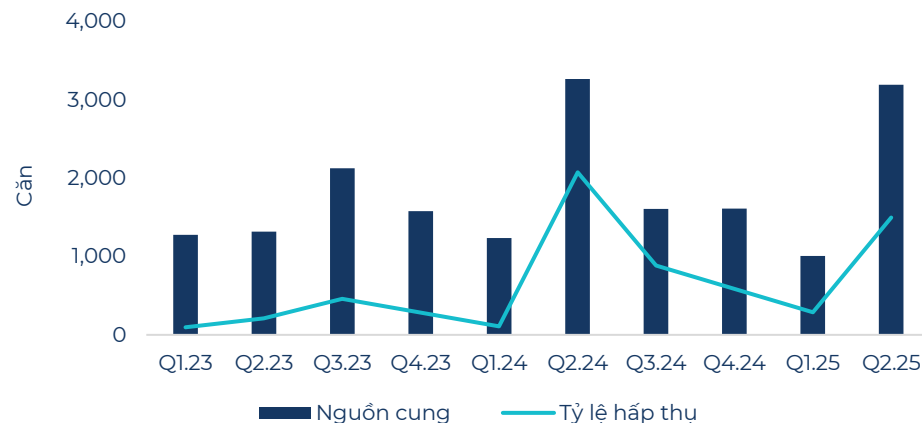
- ✓ Quảng Ninh
- ✓ Hải Phòng
- ✓ Đà Nẵng



TỶ LỆ HẤP THỤ

50.5%

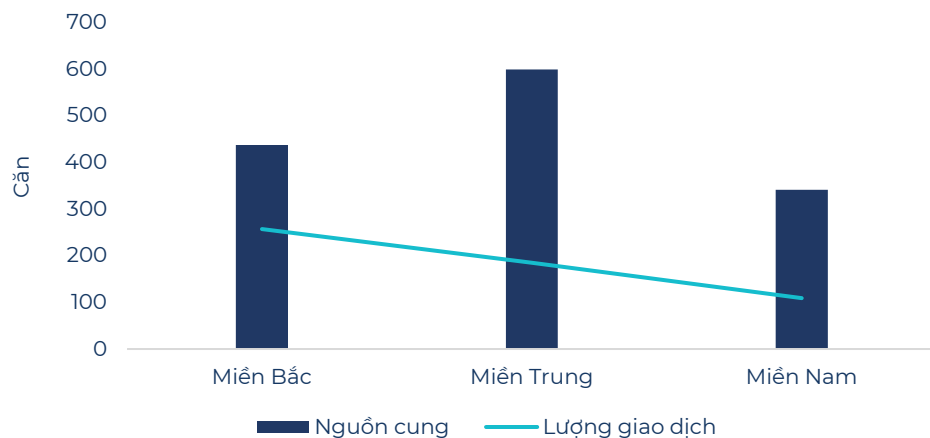
Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo quý



- Q2/2025 ghi nhận **sự tăng ở cả nguồn cung và lượng giao dịch** so với đầu năm; Tính chung H1/2025, thị trường cung cấp hơn 3,500 căn hộ nghỉ dưỡng, tăng 41% so với H2/2024 và tăng 4.7% so với cùng kỳ năm trước;
- Trong H1/2025 ghi nhận **04 dự án mở bán mới** cung cấp ra thị trường gần 2,200 căn hộ, chiếm 62% tổng nguồn cung, chủ yếu đến từ dự án SkyM (Quảng Ninh), Sun Costa Residences (Đà Nẵng) và Sun Xanh Island (Hải Phòng);
- Lượng giao dịch H1/2025 đạt **1,787 sản phẩm**, tăng 21% so với H2/2024. Tỷ lệ hấp thụ toàn phân khúc H1/2025 đạt **50.5%**;
- Trong H1/2025, nguồn cung nghỉ dưỡng cao tầng **lâu dài** chiếm gần **hơn 60%** tổng số nguồn cung cao tầng ra thị trường.



Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo khu vực



- Trong H1/2025, nguồn cung căn hộ nghỉ dưỡng có thời hạn ghi nhận **1,377 căn**, phần lớn tập trung tại khu vực **miền Trung** với gần 600 sản phẩm (**chiếm 43%**), nguồn cung chủ yếu đến từ Quảng Trị, TP. HCM (BR-VT), Hải Phòng, Quảng Ninh;
- Trong H1/2025, lượng giao dịch căn hộ nghỉ dưỡng có thời hạn ghi nhận **551 căn**, phần lớn tập trung ở khu vực **miền Bắc** với 261 căn, tiếp đến là miền Trung và miền Nam;
- Tỷ lệ hấp thụ căn hộ nghỉ dưỡng có thời hạn là **40%**.

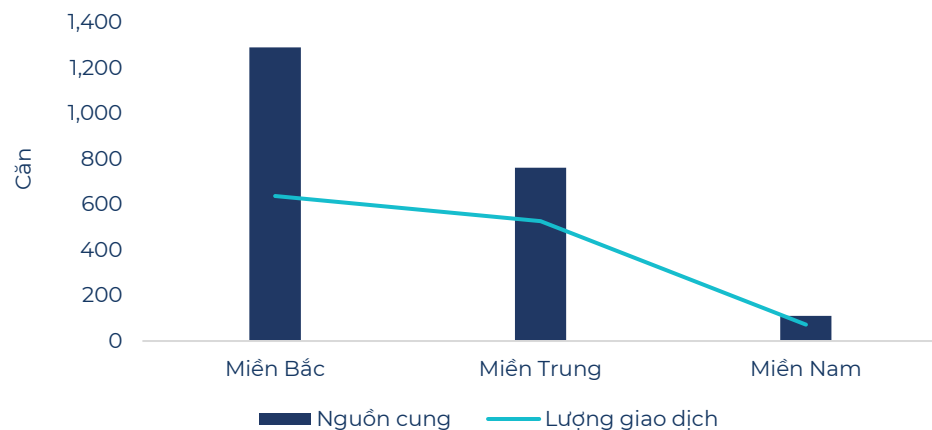
Nguồn cung sơ cấp theo tỉnh



Lượng giao dịch theo tỉnh



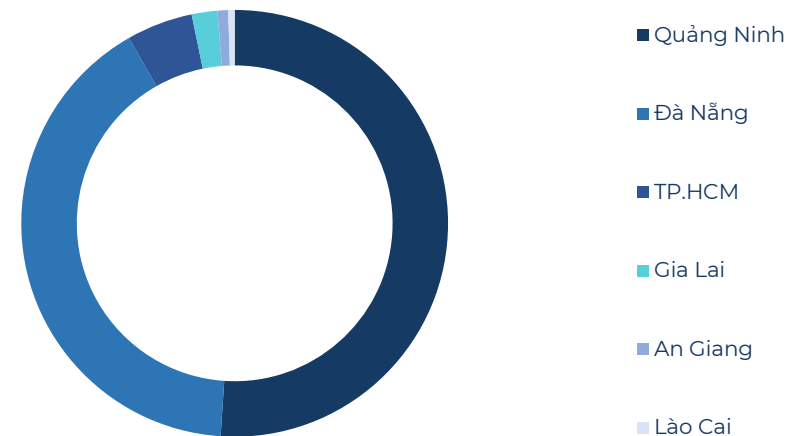
Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo khu vực



Nguồn cung sơ cấp theo tỉnh

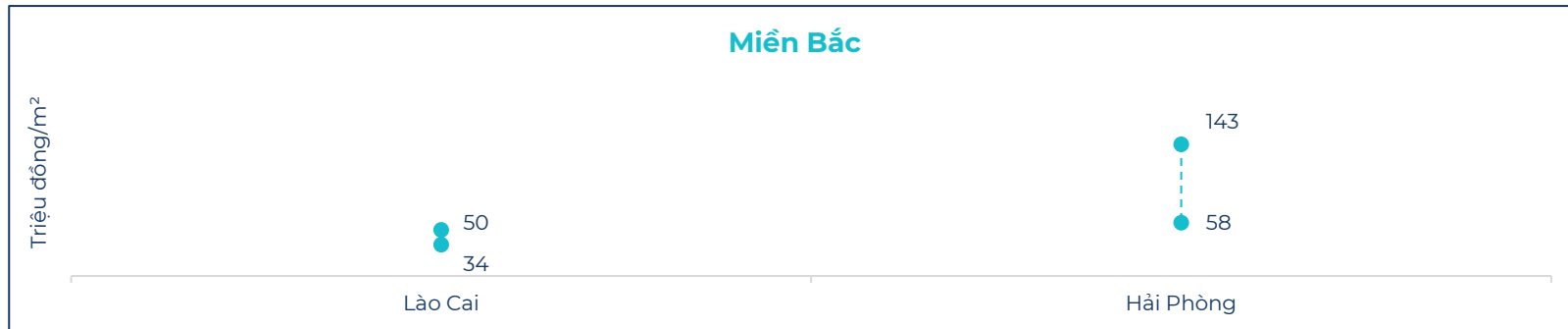


Lượng giao dịch theo tỉnh



- Trong H1/2025, nguồn cung căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng lâu dài ghi nhận hơn **2,100 căn**, phần lớn tập trung tại khu vực **miền Bắc (chiếm 60%)** và **miền Trung (chiếm 35%)**, nguồn cung chủ yếu đến từ Quảng Ninh và Đà Nẵng;
- Trong H1/2025, lượng giao dịch căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng lâu dài ghi nhận **hơn 1,200 căn**, phần lớn tập trung ở khu vực **miền Bắc** với gần 640 căn và miền Trung với gần 530 căn;;
- Tỷ lệ hấp thụ căn hộ nghỉ dưỡng sử dụng lâu dài là **57.2%**.

GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG Q2/2025



- Tại **miền Bắc** giá căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng dao động **45 – 60 tr/m²** (tại Hải Phòng mức giá lên tới 143 tr/m²). Mức giá **không tăng hoặc tăng nhẹ** (2%) so với H2/2024 trước;
- Tại **miền Trung** giá căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng dao động **45 – 77 tr/m²**, riêng dự án Nobu Đà Nẵng lên đến 200 tr/m². Mức giá **không đổi** so với H2/2024;
- Tại **miền Nam** giá căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng dao động **70 – 110 tr/m²**. Mức giá **không tăng hoặc tăng 3%** so với H2/2024.

01



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở CAO TẦNG

02



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG

03



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

04



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

H1/2025

>=50 năm: 14.5%



Lâu dài: 85.5%

↑ Tăng 3.1 lần so với H2/2024

↑ Tăng 4.4 lần so với H1/2024



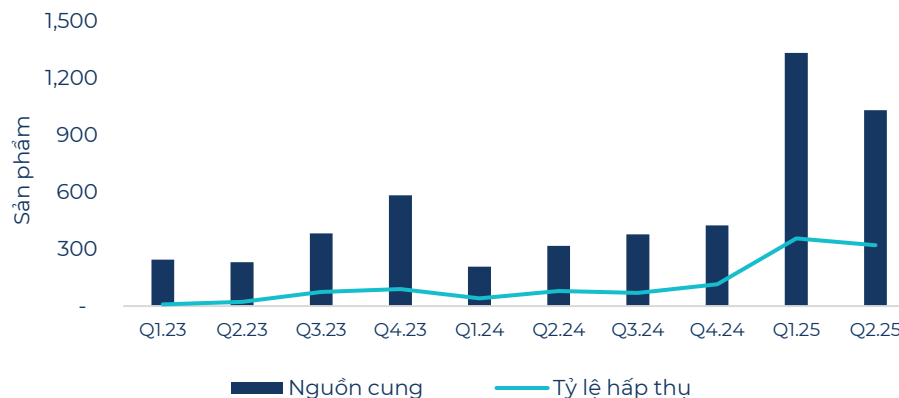
- ✓ Phú Thọ
- ✓ Vĩnh Phúc
- ✓ Thanh Hoá
- ✓ TP.HCM



TỶ LỆ HẤP THỤ

38%

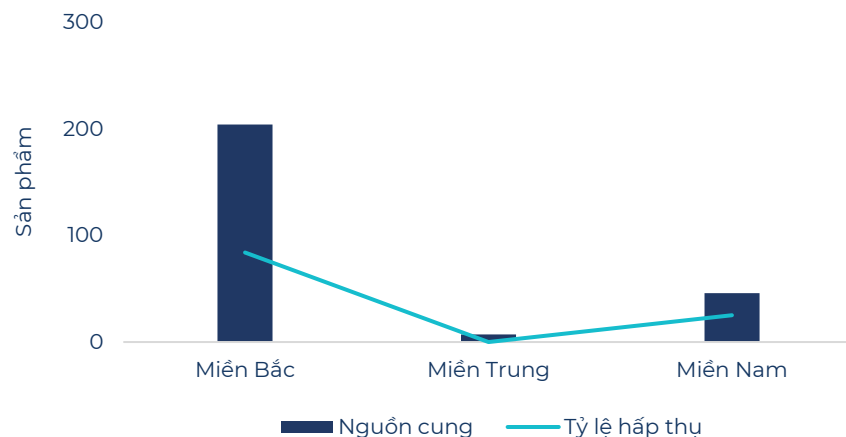
Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo quý



- H1/2025 ghi nhận **sự tăng trưởng mạnh ở cả nguồn cung và lượng giao dịch** so với cùng các quý trước;
- Nguồn cung H1/2025 đạt **1,778 sản phẩm**, tăng gấp 3.6 lần so với nửa cuối năm 2024, trong đó nguồn cung mới đạt gần 430 sản phẩm. Trong H1/2025 **ghi nhận 01 dự án mở bán mới**;
- Lượng giao dịch H1/2025 đạt **676 sản phẩm**, tăng 3.7 lần so với nửa cuối năm 2024. So với H1/2024, lượng giao dịch H1/2025 tăng 5.6 lần;
- Tỷ lệ hấp thụ toàn phân khúc khá cao Q1/2025 đạt **38%**;
- Trong H1/2025, nguồn cung nghỉ dưỡng thấp tầng **sử dụng lâu dài** chiếm hơn **85.5%** tổng số nguồn cung thấp tầng ra thị trường.

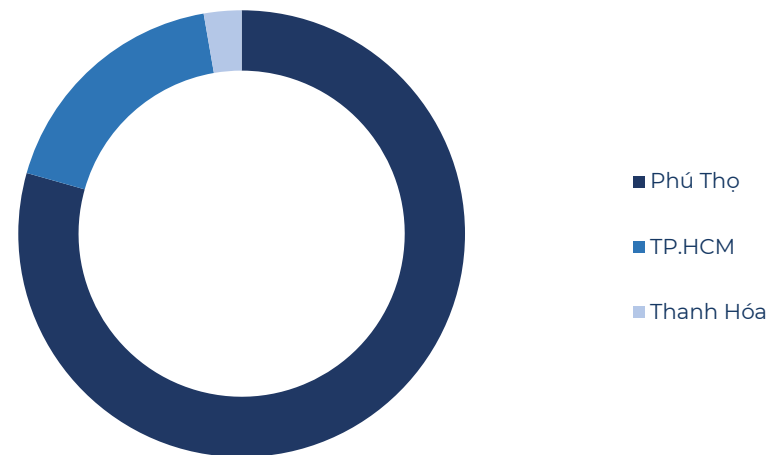


Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo khu vực

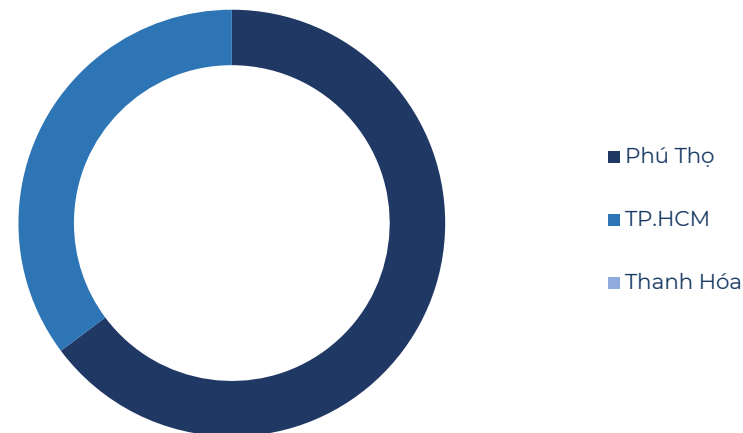


- Trong H1/2025, nguồn cung thấp tầng nghỉ dưỡng có thời hạn ghi nhận **257 sản phẩm**, phần lớn tập trung tại khu vực **miền Bắc** với hơn 200 sản phẩm (**chiếm 79%**), nguồn cung chủ yếu đến từ Phú Thọ, tiếp đến là TP.HCM và Thanh Hóa;
- Trong H1/2025, lượng giao dịch thấp tầng nghỉ dưỡng có thời hạn ghi nhận **71 sản phẩm**, tập trung ở khu vực **miền Bắc** với hơn 45 sản phẩm;
- Tỷ lệ hấp thụ thấp tầng nghỉ dưỡng có thời hạn là **27.6%**.

Nguồn cung sơ cấp theo tỉnh

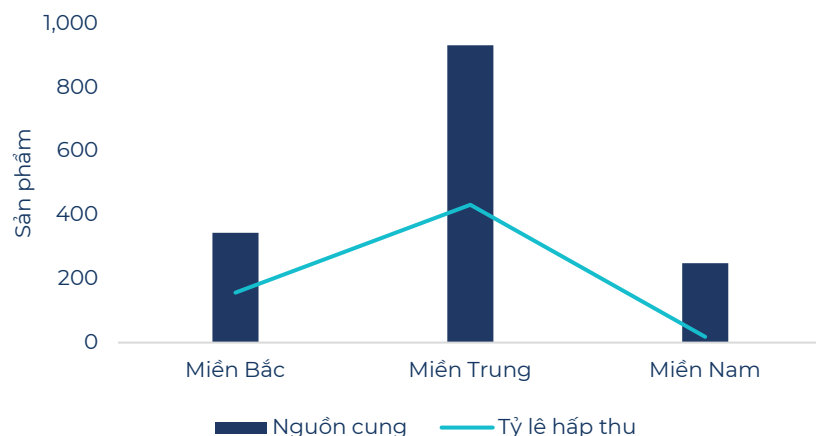


Lượng giao dịch theo tỉnh



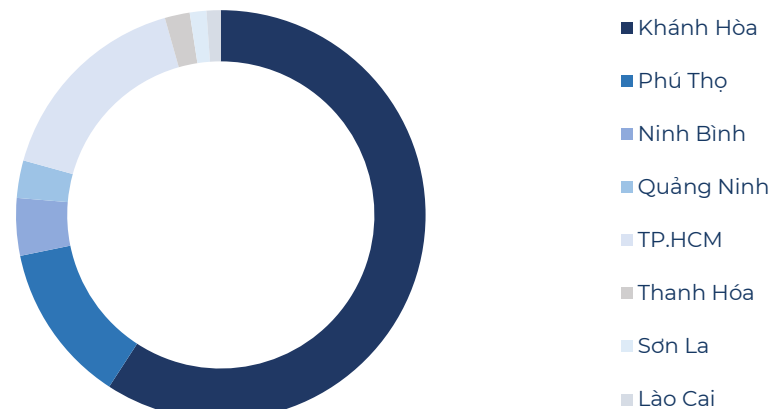
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG SỬ DỤNG LÂU DÀI

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo khu vực

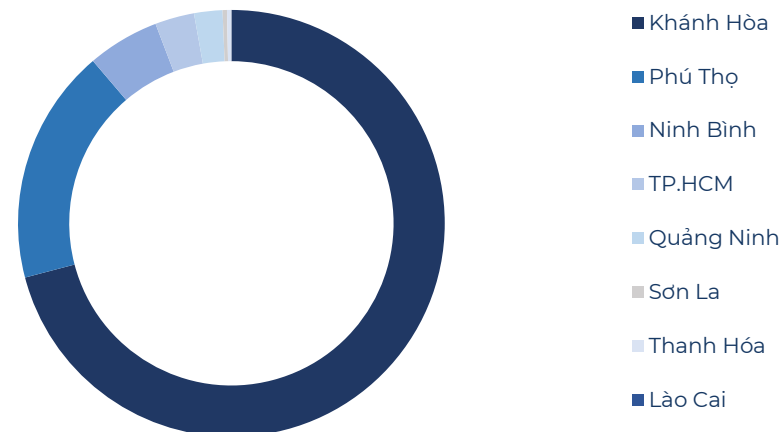


- Trong H1/2025, nguồn cung thấp tầng nghỉ dưỡng sử dụng lâu dài ghi nhận **1,521 sản phẩm**, phần lớn tập trung tại khu vực **miền Trung** với hơn 900 sản phẩm (**chiếm 52%**), nguồn cung chủ yếu đến từ dự án mới mở bán tại Khánh Hòa (Caraworld Cam Ranh) và Bà Rịa – Vũng Tàu (Gold Coast Vũng Tàu);
- Trong H1/2025, lượng giao dịch thấp tầng nghỉ dưỡng sử dụng lâu dài ghi nhận gần **605 sản phẩm**, phần lớn tập trung ở khu vực **miền Trung** với hơn 430 căn;
- Tỷ lệ hấp thụ thấp tầng nghỉ dưỡng sử dụng lâu dài là **39.8%**.

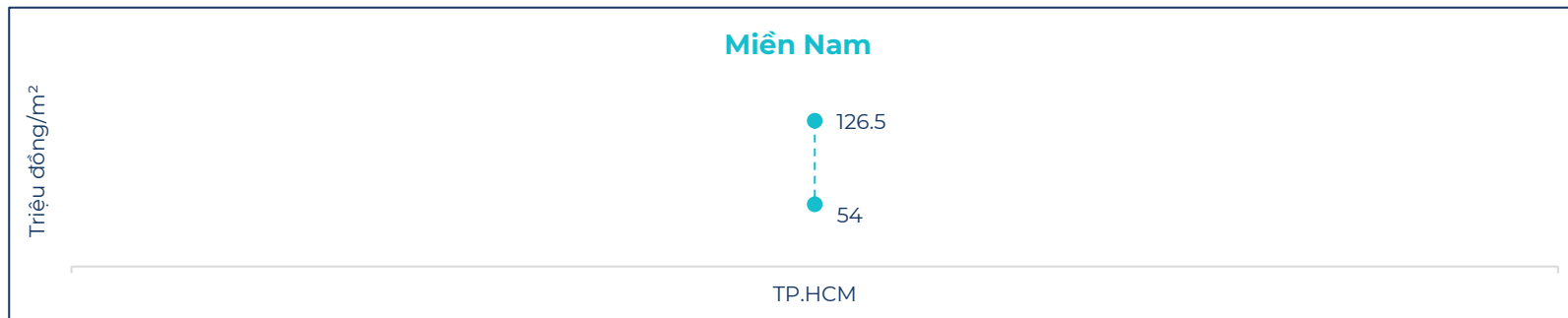
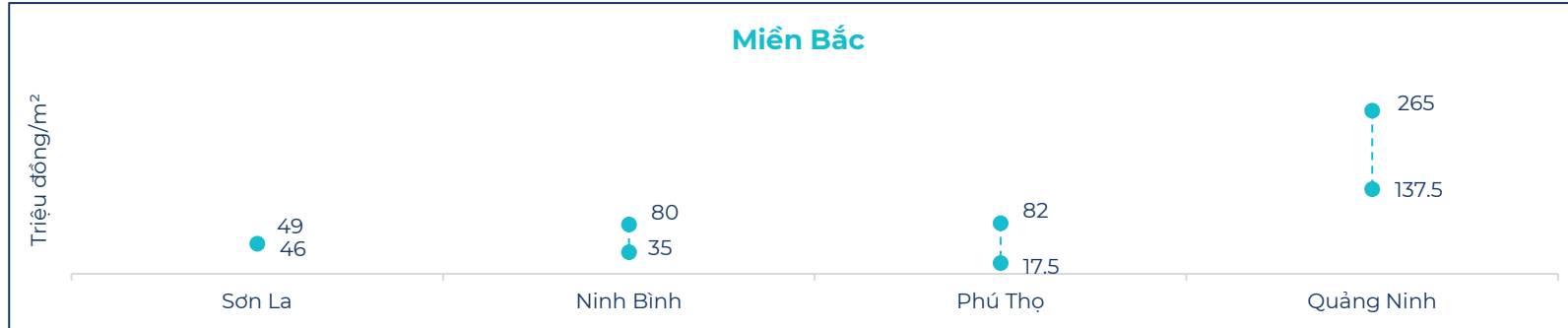
Nguồn cung sơ cấp theo tỉnh



Lượng giao dịch theo tỉnh



GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG Q2/2025



- Tại **miền Bắc** giá sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng dao động **17.5 – 80 tr/m²**, riêng tại Quảng Ninh có mức giá cao từ 130tr/m². Mức giá **tăng từ 2 – 5%** so với quý trước;
- Tại **miền Trung** giá sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng dao động **52 – 135 tr/m²**. Mức giá **không thay đổi** so với quý trước;
- Tại **miền Nam** giá sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng dao động **75.5 – 126.5 tr/m²**. Mức giá **không thay đổi** so với quý trước.

NHẬN ĐỊNH CÁC PHÂN KHÚC BĐS

H1/2025

NHẬN ĐỊNH PHÂN KHÚC H1/2025

PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG

Tại HN và TP.HCM:

- Nguồn cung nhà ở cao tầng tại HN và TP.HCM trong H1/2025 cung cấp ra thị trường hơn 17,700 căn hộ. **Trong nửa đầu năm 2025 ghi nhận sự xuất hiện của 2 dự án mới và 5 dự án thuộc giai đoạn mới của dự án cũ**, còn lại đa phần nguồn cung đến từ việc xử lý hàng tồn.
- **Tỷ lệ hấp thụ chung H1/2025 tại HN và TP.HCM đạt 58.4%**, trong đó thị trường Hà Nội chiếm ưu thế hơn với nguồn cung và lượng giao dịch cao gấp 3 lần so với TP.HCM. Nguyên nhân dẫn đến sự chênh lệch này là do thị trường TP.HCM hầu như không phát sinh nhiều nguồn cung mới trong 6 tháng đầu năm, lượng dự án cũ triển khai mở bán lại có quy mô lượng sản phẩm khá hạn chế.
- **Giá bán sơ cấp thị trường H1/2025 tăng từ 4 – 7%** so với nửa cuối năm 2024. Phần lớn lượng giao dịch và nguồn cung mới đến từ phân khúc căn hộ hạng A và hạng Sang;

Tại thị trường khác:

- **Trong Q2/2025, thị trường ghi nhận ~18,900 căn hộ**, với **05 dự án mở bán mới** cung cấp ra thị trường **~8,600 căn hộ**. Nguồn cung chủ yếu đến từ thị trường Hải Phòng, Hưng Yên, Hà Nam (miền Bắc), Đà Nẵng (miền Trung) và Bình Dương (miền Nam, TP.HCM mới); **Tỷ lệ hấp thụ toàn phân khúc (trừ HN & TP.HCM) đạt 61%**.

→ Đến cuối H1/2025, thị trường tiếp tục ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực khi nhiều dự án có động thái rumor và nhận booking. Đặc biệt, thị trường phía Nam đã dần thu hút sự quan tâm hơn khi những vướng mắc về vấn đề pháp lý của các dự án cũ đang dần được tháo gỡ và sau khi chính thức sáp nhập tỉnh thành. **Dự báo 6 tháng cuối năm 2025, nguồn cung và sức cầu sẽ tăng vượt bậc.**

PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG

- **Nửa đầu năm 2025 ghi nhận nguồn cung và lượng giao dịch tăng trưởng mạnh mẽ so với cùng kỳ năm ngoái, đặc biệt trong Q2/2025;**
 - **Nguồn cung tập trung chủ yếu tại Miền Bắc và Miền Nam với những dự án có quy mô của các chủ đầu tư lớn trên thị trường.** Nửa đầu năm ghi nhận 22 dự án mở bán mới trong đó chủ yếu là các sản phẩm BT – LK – SH, chiếm phần lớn nguồn cung trong kỳ;
 - **Tỷ lệ hấp thụ H1/2025 đạt ~36% tổng nguồn cung.** Trong đó, **giao dịch chủ yếu đến từ sản phẩm BT – LK – SH**, cụ thể, nguồn cung và lượng giao dịch của **sản phẩm LK – BT – SH chiếm lần lượt 89% và 83%;**
 - **Giá bán các sản phẩm Q2/2025 có xu hướng tăng từ 3 - 5%** so với cuối năm 2024.
- **H1/2025 chứng kiến sự sôi động trở lại của thị trường bất động sản với sự dẫn dắt của nhiều chủ đầu tư lớn. Những dự án có pháp lý hoàn thiện, sản phẩm xây sẵn có thể bàn giao và đưa vào sử dụng sớm được nhiều khách hàng ưu tiên lựa chọn ở thời điểm này.**

NHẬN ĐỊNH PHÂN KHÚC H1/2025

PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

- Tại thị trường nghỉ dưỡng cao tầng H1/2025, **nguồn cung tăng 41%** so với nửa cuối năm 2024. Nguồn cung tập trung chủ yếu tại các thị trường Quảng Ninh, Hải Phòng, Đà Nẵng, Quảng Bình (Quảng Trị mới) và Bà Rịa – Vũng Tàu (TP.HCM mới). Trong 6 tháng đầu năm 2025, thị trường **ghi nhận 04 dự án mở bán mới**;
- **Tỷ lệ hấp thụ chung** trong H1/2025 của toàn phân khúc đạt **50.5%**, tăng 21% so với nửa cuối năm 2024. Các dự án có tỷ lệ hấp thụ tốt chủ yếu đến từ các DA mở bán mới gồm Sky M (Quảng Ninh), Sun Costa Residence (Đà Nẵng) Sun Xanh Island Cát Bà (Hải Phòng);
- Mặt bằng giá Q2/2025 hầu hết không tăng hoặc tăng nhẹ 2 - 3% so với quý trước. **Tính chung H1/2025, giá phân khúc nghỉ dưỡng cao tầng tăng dao động 3.5 – 6%.**

→ Thị trường các tháng đầu năm 2025 nhìn chung khá trầm lắng, tuy nhiên sang Q2/2025 thị trường bắt đầu có dấu hiệu tích cực khi liên tiếp ghi nhận các dự án mở bán mới với lượng giao dịch khá tốt, lượng hấp thụ chủ yếu ở một số tỉnh thành nổi bật về du lịch nghỉ dưỡng. Tuy nhiên vẫn còn một số dự án đóng giở hàng hoặc quỹ hàng còn ít và giá chủ đầu tư cao khiến việc thanh khoản gặp khó. Giá bán không có quá nhiều biến động so với quý trước. Dù các chủ đầu tư áp dụng các chính sách bán hàng và cho thuê nhưng thanh khoản chưa có dấu hiệu cải thiện.

PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

- Thị trường nghỉ dưỡng thấp tầng trong H1/2025 ghi nhận **nguồn cung tăng mạnh và tăng gấp ba lần** so với 6 tháng cuối năm 2024. Nguồn cung chủ yếu tập trung tại miền Bắc và miền Trung, tại các thị trường Khánh Hoà, Phú Thọ, Hòa Bình (Phú Thọ mới). Trong H1/2025, thị trường **ghi nhận 01 dự án mở bán mới** (Gold Coast Vũng Tàu, TP.HCM mới), nguồn cung chủ yếu đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án cũ;
- **Lượng giao dịch** H1/2025 tăng mạnh so với nửa cuối năm 2024 (gấp 2.5 lần), với tỷ lệ hấp thụ đạt **52.2%**. Lượng giao dịch ghi nhận đóng góp nhiều nhất từ dự án Caraworld Cam Ranh (Khánh Hoà). Ngoài ra, một số dự án khác có tỷ lệ hấp thụ tốt gồm Shoshin Bình Thanh WorldHotels Spa & Resort (Hoà Bình), Flamingo Golden Hill (Hà Nam – Ninh Bình mới);
- **Mặt bằng giá** H1/2025 hầu hết không đổi hoặc tăng 2 - 5% so với nửa cuối năm 2024.

→ Thị trường ghi nhận dấu hiệu tích cực ở thị trường miền Trung và miền Bắc. Tại các khu vực khác, sức cầu thị trường và lượng giao dịch còn khiêm tốn, thanh khoản chưa được cải thiện nhiều như kỳ vọng → Các chủ đầu tư cũng dè chừng khi triển khai mở bán đợt mới.



DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN

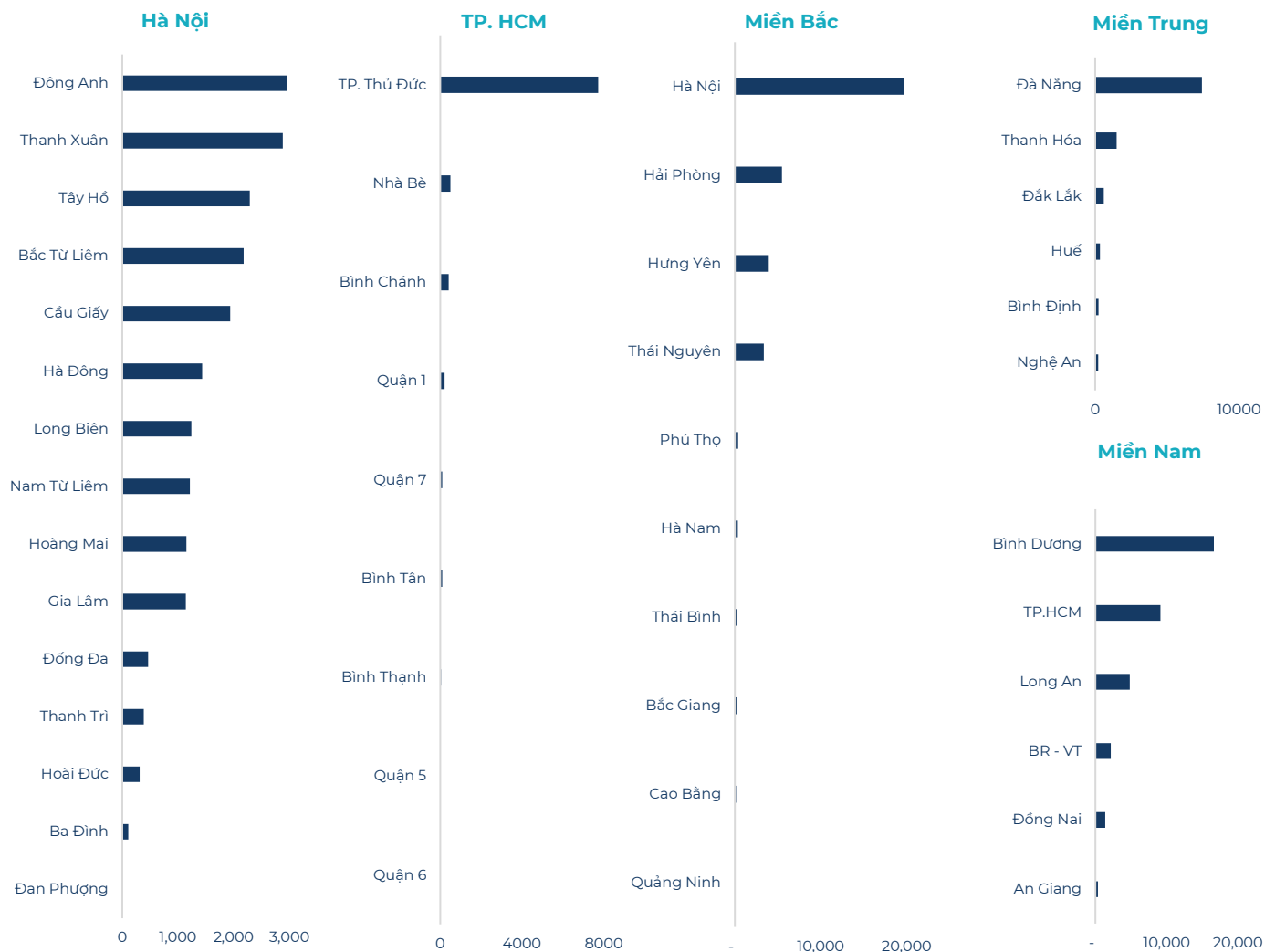
H2/2025



DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

H2/2025

PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG



78,600+

Sản phẩm

Hà Nội

Imperia Signature Cổ Loa
Masteri Lumiere Prime Hills
Sun Feliza Suites

Hà Nam

Sun Urban City - Park Residence

Hưng Yên

Masteri Lumiere SpringBay
Alluvia City
Sunshine Legend City

Hải Phòng

Hoàng Huy Commerce - Rose
Residence

Hoàng Huy Grand Tower

Thái Nguyên

Yên Bình Complex

Nghệ An

The Point

Huế

Huế Heritage

Đà Nẵng

Newtown Da Nang
Capital Square
Regal Complex Đà Nẵng
The Legend City

Đắk Lắk

Eco Palace Buôn Ma Thuột

TP. HCM

The Privé (Gem Riverside)
Sculptura Phú Mỹ Hưng
Terra Luxury
The Alpha Residence

Bình Dương

The Gió Riverside - Gió Đông
La Pura - Tháp Risa
Ava Center

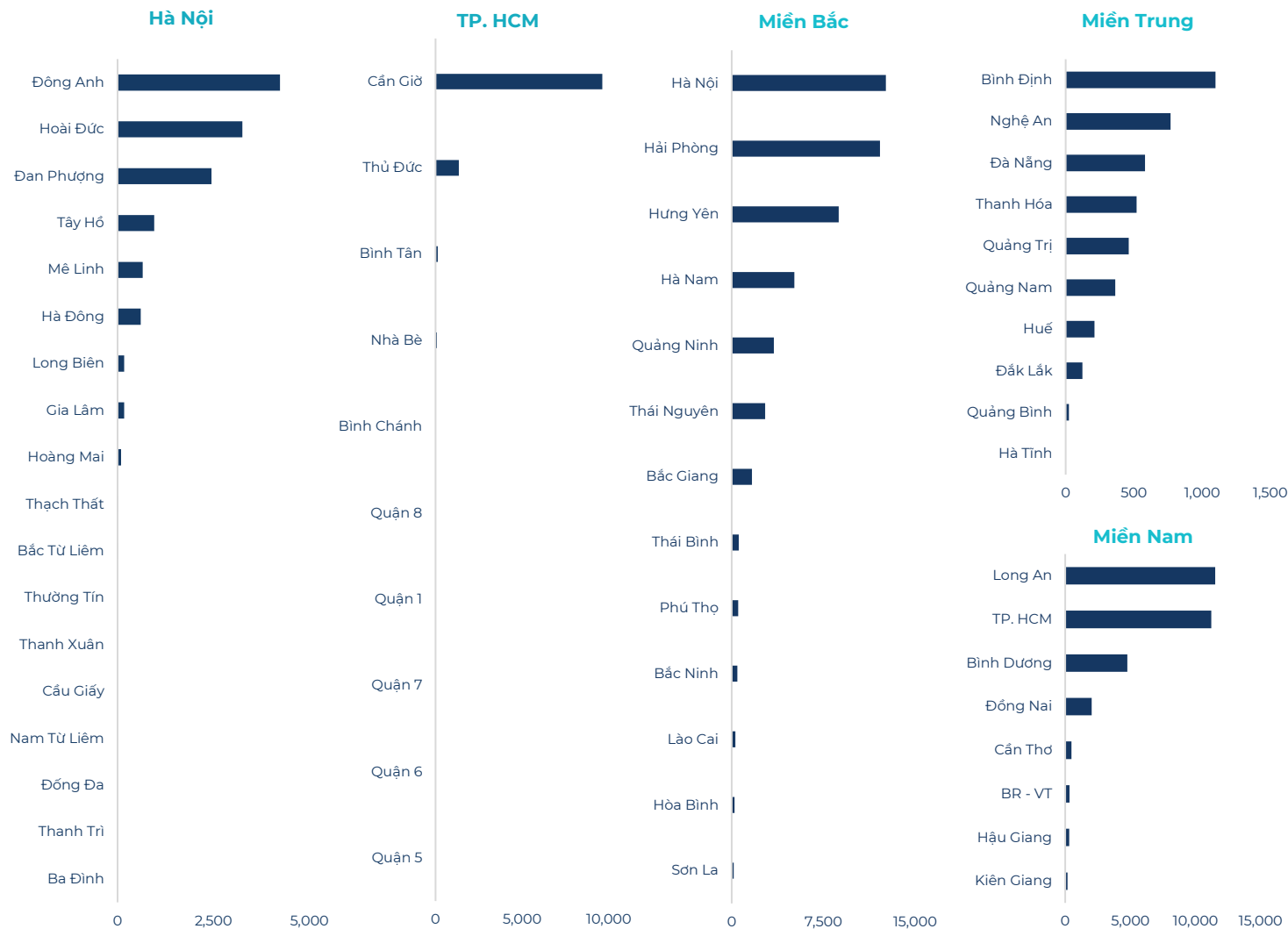
TT Avio Dĩ An - Tháp Orion

Long An

The Win City

Waterpoint Nam Long

PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG



82,800+
Sản phẩm

Hà Nội

Noble Palace Tây Thăng Long
Vinhomes Wonder Park
Vinhomes Tâm Xá
Khu đô thị mới Mê Linh (Taseco)

Hải Phòng

Vinhomes Golden City
Bạch Đằng 1288
Happy Home Tràng Cát

Hưng Yên

Lavida Green
Sunshine Legend City
The Fullton
Vinhomes Ocean Park 2, 3

Hà Nam

Sun Urban City

Quảng Ninh

FujiSan Đông Triều
Phương Đông Vân Đồn
Vinhomes Golden Avenue

Bắc Giang

Tân Mỹ Avenue
The Crown Eden

Thái Nguyên

Yên Bình Green City

Quảng Nam

Casamia Balanca Hội An

TP. HCM

Vinhomes Green Paraside

Long An

Vinhomes Green City
Eco Retreat Long An
Agora City
The Solia

Bình Dương

Alana City
Sun Casa Square VSIP II

An Giang

Meyhomes Capital

Bình Định

Quy Nhơn Iconic

Nghệ An

Eco Central Park Vinh
Eurowindow Spot Garden

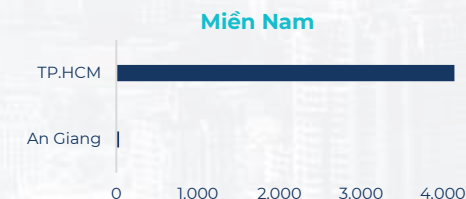
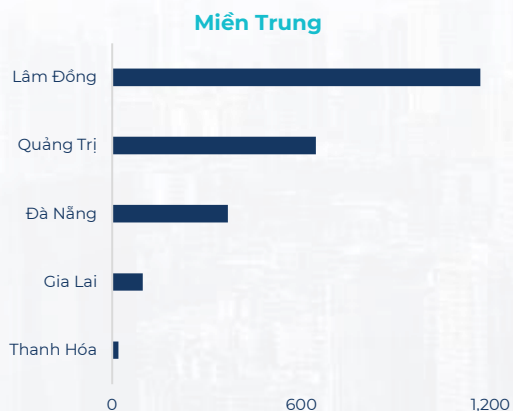
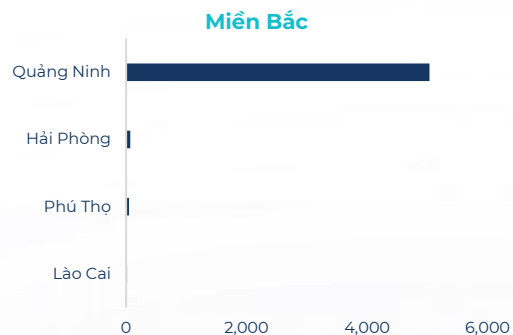
Đà Nẵng

The Lumia Đà Nẵng

Thanh Hóa

Nghi Sơn Central Park

PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG




11,650+
Sản phẩm

Quảng Ninh

Sun Marina Hạ Long

Sonasea Sparkling

Marina Bay Front Tower

Quảng Trị

Regal Residence Signature

Lâm Đồng

The Seahara Hotel & Resort

TP.HCM

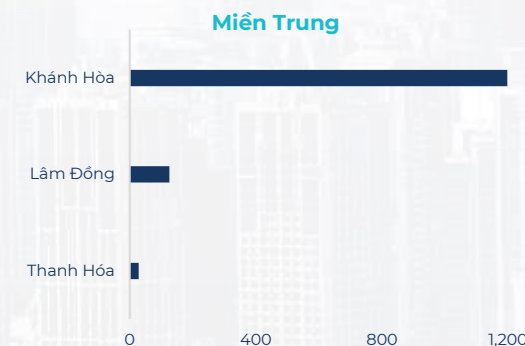
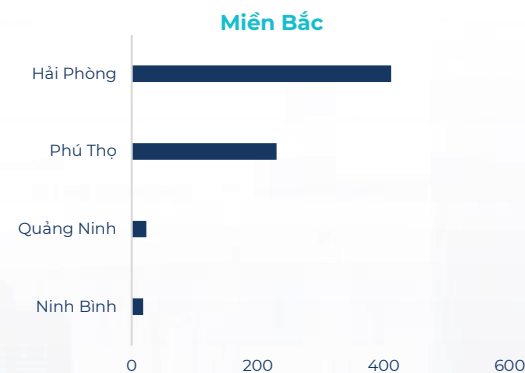
Blanca City

Maia Resort Ho Tram

Five Star Poseidon

Five Star Odyssey

PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG




3,320+
Sản phẩm

Hải Phòng

Sun Xanh Island Cát Bà

Khánh Hòa

Caraworld Cam Ranh

Bình Sơn Ocean Park

Anara Bình Tiên

Lâm Đồng

Costamigo Phan Thiết

TP.HCM

Blanca City

Gold Coast Vũng Tàu

DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN

H2/2025

BỐI CẢNH CHUNG TÌNH HÌNH CHÍNH TRỊ & KT - XH

Quốc tế

Năm 2025 được dự báo sẽ là một năm đầy biến động, song không ít cơ hội khi nền kinh tế thế giới tiếp tục chịu tác động từ thách thức và xu hướng mới:

- Kinh tế toàn cầu sẽ duy trì đà tăng trưởng ổn định và có sự khác biệt rõ nét về triển vọng tăng trưởng giữa các nền kinh tế trên thế giới;
- Cuộc chiến công nghệ giữa Mỹ và Trung Quốc có khả năng ngày càng gay gắt, nhất là trong các lĩnh vực chiến lược như 5G, bán dẫn, AI và điện toán đám mây;
- Căng thẳng địa chính trị khó lường, nhiều rủi ro cho nền kinh tế thế giới (cuộc xung đột Nga – Ukraina và bất ổn tại Trung Đông);
- Xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng để nâng cao sức ảnh hưởng (dịch chuyển từ Tây sang Đông và sự cạnh tranh giữa Mỹ và phương Tây với Trung Quốc);
- Cơ hội kinh tế mới, đặc biệt trong các lĩnh vực chuyển đổi công nghệ và AI.



Việt Nam

Trong H1/2025, triển vọng KT – XH Việt Nam có nhiều điểm sáng:

- Nằm trong top 20 nền kinh tế được dự báo tăng trưởng mạnh nhất;
- Du lịch tăng trưởng ấn tượng với lượng khách nội địa và quốc tế đáng khích lệ;
- Dấu ấn cuộc cách mạng tinh gọn bộ máy nhà nước và sáp nhập tỉnh thành;
- Thị trường chứng khoán đón sóng trở lại nhờ dòng tiền đổ vào thị trường mạnh mẽ;
- Các dự án hạ tầng giao thông lớn kết nối liên vùng được triển khai;
- Cú hích tăng trưởng từ việc giải ngân vốn đầu tư công tăng mạnh;
- Thị trường bất động sản có triển vọng tích cực khi khung pháp lý được hoàn thiện và việc các ngân hàng thương mại triển khai gói vay mua nhà lãi suất thấp cho người trẻ.

→ Nền kinh tế Việt Nam tiếp tục khởi sắc, tạo nền tảng cho sự phát triển dân cư, gia tăng thu nhập và nhu cầu bất động sản.



01

NHÀ Ở CAO TẦNG

DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN 2025



- Dự kiến có khoảng gần 88,600 căn hộ sẽ ra mắt thị trường trong nửa cuối năm 2025, tập trung tại hai thị trường chính là Hà Nội và TP. HCM, nguồn cung chủ yếu tập trung vào phân khúc căn hộ hạng A trở lên khiến nhiều khách hàng có xu hướng dịch chuyển sang các dự án tại khu vực lân cận.
- Giá bán tiếp tục neo cao tại các thành phố lớn như HN, TP.HCM và TP. Đà Nẵng. Bên cạnh đó, giá sơ cấp sẽ tiếp tục tăng do nguồn cung sản phẩm phần lớn đến từ các giai đoạn mới của dự án cũ và chỉ tập trung ở một số khu vực và CĐT nhất định. Các chủ đầu tư cũng tích cực đầu tư phát triển hạ tầng tại vùng ven nhằm thu hút cư dân.
- Giá BĐS tại các thành phố lớn neo cao → Thị trường cao tầng ở các địa phương khác dần phát triển và bắt đầu nhận được sự quan tâm của khách hàng nhiều hơn. Các thị trường Hải Phòng, Bắc Giang, Hưng Yên, Nghệ An, Bình Dương bắt đầu có sự nâng cấp, đặc biệt tại các tỉnh lần đầu xuất hiện phân khúc này như Hà Nam, Phú Thọ, Thái Bình, Thanh Hóa,, Đồng Nai.. ghi nhận mức giá cạnh tranh, chỉ từ 20 triệu đồng/m², phù hợp với nhu cầu ở thực của nhiều nhóm khách hàng, đặc biệt là người trẻ và các gia đình trẻ có thu nhập trung bình.
- Thị trường chung cư H2/2025 ghi nhận sự bùng nổ nguồn cung ở 1 số tỉnh thành khác như TP. Đà Nẵng và Bình Dương với hàng loạt dự án rumor và đang booking, dự kiến sẽ hàng loạt ra hàng trong tháng 7;
- Dự báo trong nửa cuối năm, mặt bằng giá bán sẽ ghi nhận mức tăng nhẹ khoảng 3-5%/quý.

→ Dự báo nửa cuối năm, nhà ở cao tầng ghi nhận lượng cung và cầu lớn nhờ các chính sách hỗ trợ người mua nhà từ Chính phủ, đặc biệt hướng đến nhóm khách hàng là các gia đình trẻ. Nắm bắt xu hướng này, nhiều chủ đầu tư đã đồng loạt tung ra các quỹ hàng mới nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu thị trường. Bên cạnh đó, các chủ đầu tư và sàn môi giới đang đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong hoạt động tư vấn và bán hàng, nổi bật là việc triển khai mô hình livestream để tiếp cận và tương tác trực tiếp với khách hàng.

02

NHÀ Ở THẤP TẦNG

DỰ BÁO XU HƯỚNG
BẤT ĐỘNG SẢN 2025

- **Nguồn cung sản phẩm thấp tầng trong năm 2025 được dự báo sẽ tăng mạnh**, đón đầu làn sóng sáp nhập địa giới hành chính. Riêng nửa cuối năm, thị trường có thể ghi nhận khoảng **90,000 sản phẩm** mở bán, chủ yếu tập trung tại các địa phương như Hải Phòng, Hà Nội, Hà Nam, TP. Hồ Chí Minh và Long An;
 - **Đất nền** tiếp tục được kỳ vọng là kênh đầu tư hấp dẫn, đặc biệt trong bối cảnh hiện tại mở ra dư địa tăng trưởng mới cho thị trường bất động sản. Với mức giá hợp lý và nguồn cung khan hiếm hơn so với sản phẩm thấp tầng xây sẵn, đất nền được dự báo sẽ phù hợp với nhiều nhóm khách hàng, nhất là khách hàng đầu tư;
 - Trong nửa cuối năm, nguồn cung **thấp tầng xây sẵn** dự kiến chủ yếu đến từ các đại dự án do các chủ đầu tư lớn như Vinhomes, Sungroup, Sunshine Group phát triển. Hiện nhiều dự án đang được đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện hạ tầng và bàn giao sớm cho khách hàng; một số đã hoàn tất và sẵn sàng đưa vào khai thác ngay.
- Trước đây đất nền có thể thanh khoản tốt với tổng giá trị khoảng dưới 3 tỷ, tuy nhiên trong giai đoạn mới các dự án đất nền tại các khu vực trung tâm, và các khu vực khu công nghiệp lớn đã có cả thanh khoản ở những mức 4 - 5 tỷ/lô → Khách hàng sẵn sàng mua những sản phẩm có tổng giá trị cao hơn nhưng phải ở những khu vực thực sự tiềm năng.
- Dự báo nửa cuối năm 2025, giá bán sơ cấp sẽ có **xu hướng nhẹ, trung bình từ 3 – 5% mỗi quý**. Trong bối cảnh nguồn cung tăng mạnh, các chủ đầu tư sẽ đưa ra nhiều chính sách bán hàng hấp dẫn để kích cầu cho khách hàng trong giai đoạn này.

03

NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN 2025



- Phân khúc nghỉ dưỡng cao tầng trong nửa cuối năm 2025 dự kiến sẽ ra mắt **~10,550 căn hộ**. Các sản phẩm tập trung chủ yếu tại thị trường **Hải Phòng, Quảng Ninh** (miền Bắc) với các dự án tâm điểm như Sun Xanh Island, Sun Hạ Long (Sun Group), Marina Bay Front Tower (BIM Group),... và miền Nam với các dự án trọng điểm như Blanca City, Maia Resort Ho Tram (Bà Rịa Vũng Tàu – TP.HCM mới), ...
 - Giá bán căn hộ nghỉ dưỡng dự kiến sẽ **không tăng hoặc tăng nhẹ 1 - 2%** vì phân khúc này vẫn đang hồi phục.
- **Nghỉ dưỡng cao tầng bắt đầu có tín hiệu hồi phục từ các thị trường nghỉ dưỡng truyền thống với nguồn cung lớn, triển khai mạnh trong 6 tháng cuối năm. Bên cạnh đó, thị trường nghỉ dưỡng cao tầng cuối năm sẽ có sự lan tỏa ở các thị trường còn lại với những sản phẩm thực sự tiềm năng: Tại các thị trường biển, sử dụng lâu dài, giá cả hợp lý. Dự báo thị trường 6 tháng tới sẽ sôi động hơn nhiều so với giai đoạn vừa qua.**

04

NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

DỰ BÁO XU HƯỚNG
BẤT ĐỘNG SẢN 2025

- Trong 6 tháng cuối năm 2025, phân khúc thấp tầng dự báo sẽ cung cấp ra thị trường **~2,200 căn**. Các thị trường **Hải Phòng** (miền Bắc), Khánh Hòa (miền Trung) và **Bà Rịa – Vũng Tàu** (TP.HCM mới, miền Nam) chiếm phần lớn. Một số dự án nổi bật có thể triển khai ra hàng như: Sun Xanh Island (Hải Phòng), Blanca City, Gold Coast Vũng Tàu (Bà Rịa – Vũng Tàu, TP.HCM mới),...
- Những yếu tố về **pháp lý, khả năng vận hành khai thác và tổng suất đầu tư lớn** vẫn là những tồn tại làm ảnh hưởng đến niềm tin nhà đầu tư.
- Thị trường vẫn còn nhiều thách thức, và cần thời gian hồi phục nên dự báo trong **ngắn hạn giá bán** loại hình nghỉ dưỡng thấp tầng sẽ **khó có thể tăng**;
- Dự báo thanh khoản của loại hình này trong nửa cuối năm 2025 sẽ còn **gặp nhiều khó khăn** do những yếu tố về **pháp lý, khả năng vận hành khai thác và tổng suất đầu tư lớn** vẫn là những tồn tại làm ảnh hưởng đến niềm tin nhà đầu tư. Các thị trường nghỉ dưỡng truyền thống (Quảng Ninh, Hải Phòng, Khánh Hòa, Bà Rịa – Vũng Tàu) sẽ là những địa điểm được khách hàng lựa chọn đầu tư trước vì lợi thế về khai thác du lịch đã được chứng minh.



KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được chuẩn bị với mục đích cung cấp thông tin nội bộ BHS Property và cho các đối tác, mối quan hệ của BHS Group. Thông tin trong báo cáo này được Ban R&D của BHS Property thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên BHS Property 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, BHS Property không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này. Báo cáo này thuộc tài sản của BHS 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 BHS Property đều là trái pháp luật.

@Công ty Cổ phần Bất động sản BHS – BHS Group

Tầng 2 – Tòa nhà Thanh Xuân Complex, số 6 Lê Văn Thiêm, P. Thanh Xuân Trung, Q. Thanh Xuân, Hà Nội

Website: bhsgroup.vn