

BÁO CÁO

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2025 VÀ DỰ BÁO TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG TRONG THỜI GIAN TỚI

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HIỆN NAY

1.1. Các yếu tố tác động đến thị trường bất động sản trong 6 tháng đầu năm 2025

a) Các yếu tố về kinh tế vĩ mô, quy hoạch, chính sách quản lý thị trường:

- Tình hình kinh tế xã hội 6 tháng đầu năm 2025 có nhiều tín hiệu tích cực khi GDP cả nước ước tính tăng 7,52% so với cùng kỳ năm trước, trong đó ngành xây dựng tăng 9,62%, ngành kinh doanh bất động sản tăng 4,41%. CPI tăng 3,27% so với cùng kỳ năm 2024, lạm phát cơ bản bình quân tăng 3,16% (theo số liệu tổng hợp từ Tổng Cục thống kê).

- Thị trường bất động sản 6 tháng đầu năm vẫn đang được điều tiết ổn định từ các chính sách liên quan tới quản lý đất đai, quản lý thị trường bất động sản đã ban hành và đang được triển khai. Ngày 21/2/2025 Văn phòng Quốc hội ban hành văn bản số 06/VBHN-VPQH, qua đó hợp nhất và cập nhật 4 Luật đã ban hành liên quan đến thị trường bất động sản (bao gồm Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024). Bên cạnh đó, ngày 12/6/2025 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 144/2025/NĐ-CP quy định về việc phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng trong đó có quản lý thị trường bất động sản; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai. Đối với việc phát triển nhà ở xã hội, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 trong đó nhấn mạnh việc thành lập Quỹ nhà ở quốc gia, cho phép giao dự án không qua đấu thầu trong một số trường hợp và rút ngắn thủ tục đầu tư nhằm thúc đẩy phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp. Các quy định mới này góp phần giúp hành lang pháp lý của thị trường thêm hoàn thiện và sẽ tác động tích cực tới thị trường bất động sản trong tương lai.

- Các thông tin mới về quy hoạch, các dự án bất động sản mới được đầu tư và tiến độ đang triển khai dự án hạ tầng, khu đô thị¹ tại các địa phương được công bố

¹ - UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 về việc phê duyệt định hướng tổ chức không gian phát triển kinh tế - xã hội của thành phố trên địa bàn quận Liên Chiểu đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- UBND thành phố Nha Trang (tỉnh Khánh Hòa) công bố các Quyết định về việc phê duyệt 17 đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trên địa bàn thành phố;

tiếp tục là những yếu tố tích cực tác động tới thị trường bất động sản trong năm 2025. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của việc sáp nhập các tỉnh, thành phố nên tại một số địa phương, việc công bố quy hoạch và triển khai dự án đang bị tạm hoãn cho đến khi thực hiện xong việc sắp xếp, tổ chức lại các đơn vị hành chính các cấp². Bên cạnh đó, việc thanh tra, kiểm tra và nghiêm túc xử phạt những sai phạm trong quản lý đất đai và thực hiện các dự án bất động sản³ vẫn đang được thực hiện tại các địa phương trong năm 2025 góp phần kiểm soát, tăng tính minh bạch cho thị trường.

- Tình hình hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong 6 tháng đầu năm 2025 đã có sự cải thiện hơn khi số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới và số lượng doanh nghiệp quay trở lại hoạt động đều tăng cao so với cùng kỳ năm 2024. Cụ thể, số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới là 2.589 doanh nghiệp (tăng 15,8%), số lượng các doanh nghiệp quay trở lại hoạt động là 2.786 doanh nghiệp, tăng 76,7% so với cùng kỳ năm 2024 (*số liệu tổng hợp từ Cục Thống kê - Bộ Tài chính*).

- Tổng vốn FDI đối với lĩnh vực bất động sản trong 6 tháng đầu năm 2025 đạt 5,17 tỉ USD, chiếm 24% tổng vốn FDI đăng ký và tăng hơn 2 lần so với cùng kỳ năm trước (*số liệu tổng hợp từ Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Tài chính*). Đây là tín hiệu tích cực cho thị trường, đặc biệt là đối với phân khúc bất động sản công nghiệp khi các nhà đầu tư nước ngoài vẫn đánh giá Việt Nam là thị trường có tiềm năng phát triển.

b) Các yếu tố về tài chính, nguồn vốn cho thị trường:

**** Về trái phiếu doanh nghiệp:***

- UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định số 706/QĐ-UBND ngày 21/3/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Hà Lam, huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030;

- UBND tỉnh Bình Định ban hành Quyết định số 886/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị Canh Vinh, huyện Văn Canh đến năm 2035;

² - Sở Xây dựng tỉnh Long An công bố văn bản số 393/SXD-QHKT ngày 19/3/2025 về việc tạm dừng việc triển khai lập quy hoạch xây dựng vùng huyện trên địa bàn tỉnh để chờ hướng dẫn cụ thể từ Trung ương về việc sắp xếp lại đơn vị hành chính các cấp;

- UBND tỉnh Điện Biên yêu cầu rà soát, tạm dừng việc triển khai các công trình, dự án liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị;

- UBND tỉnh Nghệ An ban hành văn bản yêu cầu tạm dừng triển khai các công trình, dự án đầu tư công mới, sửa chữa, cải tạo trụ sở làm việc của các cơ quan, tổ chức thuộc phạm vi quản lý các đơn vị hành chính cấp huyện trên toàn tỉnh;

- UBND tỉnh Gia Lai ban hành công văn số 488/UBND-CNXD ngày 04/03/2025 về việc yêu cầu các Sở, ban, ngành và UBND các địa phương, Ban quản lý các dự án đầu tư xây dựng tỉnh tạm dừng triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp trụ sở làm việc các cơ quan, đơn vị hành chính cấp huyện, xã;

- UBND tỉnh Yên Bái ban hành công văn số 760/UBND-XD ngày 02/03/2025 về việc tạm dừng triển khai thực hiện các công trình, dự án để thực hiện sắp xếp tổ chức bộ máy cấp huyện trên địa bàn.

³ - Công an tỉnh Đắk Lắk thực hiện xác minh các sai phạm về mục đích sử dụng đất xảy ra tại 2 dự án bất động sản trên địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột là dự án nhà ở thương mại tại khối 7 và dự án nhà ở xã hội ở đường Y Ôn phường Tân Thành;

- Thanh tra Chính phủ công bố sai phạm của UBND thành phố Hà Nội trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất đai đối với dự án xây dựng khu thương mại Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm.

- Theo Hiệp hội thị trường trái phiếu Việt Nam, tính đến hết tháng 5/2025 giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp bất động sản đạt khoảng 25,102 nghìn tỷ đồng, giảm 13,6% so với cùng kỳ năm 2024 (*5 tháng đầu năm 2024, giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp đối với lĩnh vực bất động sản là khoảng 28 nghìn tỷ đồng*). Đối với việc mua lại trái phiếu trước hạn, trong nửa đầu năm 2025 các doanh nghiệp bất động sản đứng đầu về mua lại trái phiếu trước hạn với tổng giá trị mua lại đạt khoảng 27.985 tỷ đồng, chiếm khoảng 50,7% tổng giá trị mua lại. Tuy nhiên, thị trường trái phiếu doanh nghiệp vẫn gặp nhiều áp lực khi giá trị đáo hạn đến cuối năm của nhóm bất động sản vẫn rất cao (hơn 81.769 tỷ đồng, chiếm 53,8% tổng giá trị đáo hạn trong năm 2025).

** Về nguồn vốn tín dụng, lãi suất:*

- Trong nửa đầu năm 2025, dư nợ toàn hệ thống ngân hàng đạt trên 16,9 triệu tỷ đồng, tăng khoảng 8,3% so với cuối năm 2024. So với cùng kỳ năm 2024, tín dụng tăng 18,87%, đạt mức cao nhất kể từ năm 2023 đã cho thấy sự phục hồi và kỳ vọng tăng trưởng trong năm nay của các ngành kinh tế, trong đó bao gồm cả bất động sản.

- Đối với lãi suất cho vay, hiện nay lãi suất cho vay ưu đãi bình quân đối với các khoản vay mới trong đó bao gồm cả vay mua nhà ở là khoảng 6,38%/năm, giảm khoảng 0,6% so với thời điểm cuối năm 2024 (*theo Ngân hàng Nhà nước*). Tuy nhiên, sau khoảng thời gian ưu đãi thường lãi suất các khoản vay sẽ được tính bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ khoảng 2÷4%, do đó lãi suất sau ưu đãi có thể sẽ ở mức khoảng 9÷13%/năm.

- Đối với nhà ở xã hội, kể từ ngày 01/01/2025, lãi suất cho vay nhà ở xã hội tiếp tục giảm thêm 0,1% từ mức 4,8%/năm xuống còn 4,7%/năm và các doanh nghiệp, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội hoặc chuyển đổi công năng dự án sẽ được hỗ trợ vay tối đa 30% nguồn tái cấp vốn. Bên cạnh đó, thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ⁴ để tạo điều kiện cho người trẻ tuổi có khả năng tiếp cận nguồn vốn mua nhà ở, Ngân hàng Nhà nước đã có văn bản số 4290/NHNN-TD ngày 29/5/2025 giao cho 9 ngân hàng thương mại⁵ triển khai gói tín dụng ưu đãi dành cho người trẻ dưới 35 tuổi tiếp cận nhà ở xã hội với lãi suất ưu đãi trong 15 năm⁶.

⁴ Ngày 11/2/2025, Tại hội nghị với các ngân hàng thương mại, Thủ tướng Phạm Minh Chính yêu cầu Ngân hàng Nhà nước và các nhà băng nghiên cứu, tiếp tục có các gói tín dụng ưu đãi cho cả cung và cầu để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người trẻ từ 35 tuổi trở xuống và những đối tượng khó khăn.

⁵ Các ngân hàng tham gia gói vay bao gồm: Agribank, Vietinbank, Vietcombank, BIDV, HDBank, VPBank, Techcombank, TPBank, MBBank.

⁶ Theo chỉ thị của Ngân hàng Nhà nước, lãi suất cho vay ưu đãi đối với các khoản vay phát sinh đến ngày 30/6 là 6,1% cố định trong 5 năm đầu tiên. Trong 10 năm tiếp theo, mức lãi suất ưu đãi tiếp tục được duy trì, thấp hơn 1 điểm phần trăm so với lãi suất cho vay trung-dài hạn bình quân của 4 ngân hàng thương mại nhà nước.

- Đối với gói vay ưu đãi 120.000 tỷ đồng (hiện tại là 145.000 tỷ đồng), sau hơn 2 năm thực hiện, lãi suất cho vay đã giảm hơn 2% (cụ thể là 6,6% đối với chủ đầu tư và 6,1% đối với người mua nhà). Mức lãi suất hiện nay được đánh giá là tương đối phù hợp tuy nhiên tỷ lệ giải ngân hiện nay vẫn ở mức thấp (chỉ khoảng 2÷3% tổng giá trị gói vay). Việc giải ngân chậm gói vay này là do hiện nay nguồn cung nhà ở xã hội còn đang hạn chế khi các địa phương mới đang thực hiện triển khai đầu tư xây dựng, số lượng dự án đã hoàn thiện và đủ điều kiện đưa vào thị trường không nhiều. Bên cạnh đó, quy định đối tượng thụ hưởng gói vay của các ngân hàng hiện nay được đánh giá vẫn còn phức tạp khiến cả người dân và các chủ đầu tư vẫn còn gặp khó trong quá trình tiếp cận vốn khi chưa đảm bảo về điều kiện dư nợ, tài sản bảo đảm cho gói vay.

** Một số thông tin về nguồn vốn khác:*

- Trên thị trường chứng khoán, các doanh nghiệp bất động sản đã có tín hiệu hồi phục nhẹ vào cuối quý II/2025 khi đã có một số doanh nghiệp thực hiện phát hành thêm cổ phiếu để huy động vốn, tăng vốn điều lệ và để thực hiện dự án⁷. Giá giao dịch cổ phiếu bất động sản cũng đã có mức tăng trung bình khoảng 15÷20% so với thời điểm cuối năm 2024.

- Giải ngân vốn đầu tư từ nguồn ngân sách Nhà nước tiếp tục được các Bộ, ngành và địa phương tập trung đẩy mạnh thực hiện, tính chung 6 tháng đầu năm 2025, giải ngân vốn đầu tư công ước đạt 268.133,9 tỷ đồng, tăng 42,3% so với cùng kỳ năm 2024 (theo Cục Thống kê – Bộ Tài Chính). Các dự án đầu tư công được đẩy mạnh triển khai hoàn thiện sẽ tạo động lực tốt cho thị trường bất động sản tại các địa phương phục hồi và phát triển.

1.2. Diễn biến chung của thị trường trong 6 tháng đầu năm 2025

- Nguồn cung nhà ở mới trong 6 tháng đầu năm 2025 có cải thiện hơn so với cùng kỳ năm trước khi các dự án mở bán mới tăng.

- Tình hình giao dịch trên thị trường bất động sản trong 6 tháng đầu năm 2025 có tăng so với cùng kỳ năm trước

- Giá nhà ở, đất nền bình quân toàn thị trường trong nửa đầu năm 2025 tiếp tục có xu hướng tăng so với kỳ trước. Trong đó, giá đất nền ở một số địa phương (như Bắc Giang, Phú Thọ, Ninh Bình, Thái Bình, Hưng Yên, Hải Phòng, Đồng Nai,...) đã có dấu hiệu sốt nóng cục bộ sau khi có thông tin sáp nhập các tỉnh thành, tuy nhiên hiện tượng sốt nóng này cũng chỉ diễn ra trong thời gian ngắn.

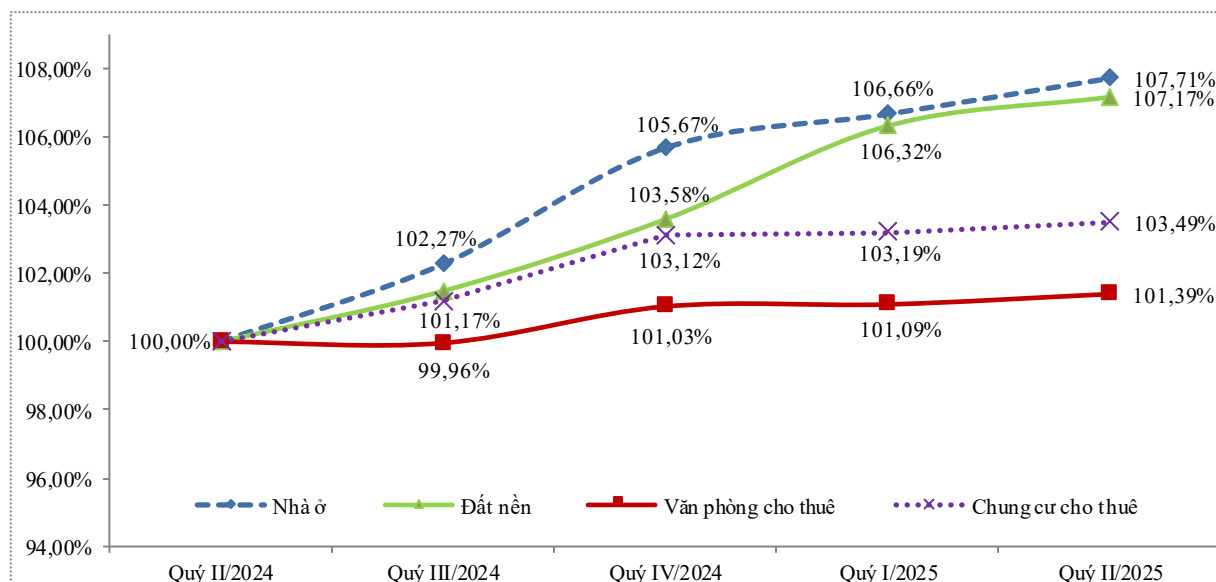
⁷ Trong 6 tháng đầu năm 2025 có 5 doanh nghiệp thực hiện phát hành cổ phiếu bao gồm: SJ Group phát hành 182,6 triệu cổ phiếu (khoảng 1.826,2 tỷ đồng), Đất xanh Group phát hành 92,5 triệu cổ phiếu (khoảng 1.739 tỷ đồng), CTCP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM phát hành 76,9 triệu cổ phiếu, CTCP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long phát hành 193,6 triệu cổ phiếu (khoảng 1.936 tỷ đồng), Taseco Land phát hành 10% cổ phần cho nhà đầu tư nhằm huy động vốn triển khai dự án.

- Đối với bất động sản cho thuê, khách sạn vẫn là loại hình bất động sản có mức tăng trưởng tốt cả về công suất thuê và giá cho thuê trong nửa đầu năm 2025, đặc biệt là thời điểm nửa cuối quý II/2025 khi nhu cầu du lịch tăng cao. Đối với chung cư cho thuê, văn phòng cho thuê và mặt bằng thương mại, công suất thuê và giá cho thuê cơ bản ổn định so với cùng kỳ năm trước.

- Bất động sản nghỉ dưỡng để bán đã có dấu hiệu tích cực hơn nhờ sự phát triển mạnh mẽ của ngành du lịch, tuy nhiên mức độ phục hồi vẫn còn chậm và chưa rõ nét.

- Bất động sản công nghiệp vẫn là loại hình tăng trưởng tốt trong nửa đầu năm 2025 về cả nguồn cung, công suất thuê và giá cho thuê.

Biến động giá giao dịch bình quân cả nước đối với nhà ở, đất nền, văn phòng cho thuê, chung cư cho thuê trong 6 tháng đầu năm 2025 theo kết quả nghiên cứu, thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 1.



Hình 1. Biến động về giá giao dịch bình quân cả nước đối với nhà ở, đất nền, văn phòng cho thuê và chung cư cho thuê trong 6 tháng đầu năm 2025 (Quý II/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

1.3. Diễn biến một số phân khúc của thị trường bất động sản

a) Đối với nhà ở

* Nhà ở thương mại

Nguồn cung mới nhà ở thương mại trong 6 tháng đầu năm 2025 tiếp tục được bổ sung từ một số dự án đã có kế hoạch mở bán trong năm. Nguồn cung mới nhìn chung có tăng nhẹ so với cùng kỳ năm 2024. Những dự án nhà ở được mở bán trong 6 tháng đầu năm chủ yếu vẫn đến từ phân khúc trung, cao cấp.

Một số dự án nhà ở được ra mắt và mở bán trong nửa đầu năm 2025 như: chung cư Endless Skyline West Lake giá khoảng 120÷165 triệu đồng/m², The

Canopy Residences giá khoảng 70÷85 triệu đồng/m², Imperia Sola Park giá khoảng 65÷80 triệu đồng/m², Kepler Land giá khoảng 80÷95 triệu đồng/m², The Matrix One giai đoạn 2 giá khoảng 135 triệu đồng/m² tại Hà Nội; chung cư Eaton Park giá khoảng 160 triệu đồng/m², Khải Hoàn Prime giá khoảng 47÷53 triệu đồng/m², Masteri Grand View giá khoảng 95÷105 triệu đồng/m² tại TP. Hồ Chí Minh; chung cư The Gió Riverside giá khoảng 43÷55 triệu đồng/m² tại Bình Dương; nhà liền kề Vinhomes Global Gate giá khoảng 155÷185 triệu đồng/m² tại Hà Nội; biệt thự, nhà liền kề Izumi City giá khoảng 50÷105 triệu đồng/m² tại Đồng Nai;...

Tại thị trường thứ cấp, nguồn cung nhà ở trong 6 tháng đầu năm 2025 tăng nhẹ với cùng kỳ năm trước. Cụ thể, nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư tại Hà Nội tăng 5,4%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 8,7%, tại Đà Nẵng tăng 17,8%, tại Bình Dương tăng 21,1%. Đối với nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án, nguồn cung thứ cấp tại Hà Nội tăng 14,3%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 16,6%, tại Đà Nẵng tăng 13,7%, tại Bình Dương tăng 19,4%.

Cơ cấu hàng hoá đối với các sản phẩm nhà ở hiện nay vẫn đang mất cân đối khi số lượng nhà ở thuộc phân khúc bình dân vẫn còn hạn chế trong khi các chủ đầu tư chủ yếu lựa chọn việc phát triển các dự án bất động sản cao cấp. Giá căn hộ tăng cao đã khiến cho số lượng căn hộ giá rẻ trên thị trường ngày càng ít. Tại các thành phố lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, các căn hộ giá rẻ dưới 2 tỷ đồng chiếm tỉ trọng rất thấp và chủ yếu đến từ các dự án chung cư đã xây dựng lâu năm, ở vị trí xa khu vực trung tâm.

Cơ cấu nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư theo giá trị căn hộ tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2025 thể hiện tại Bảng 1.

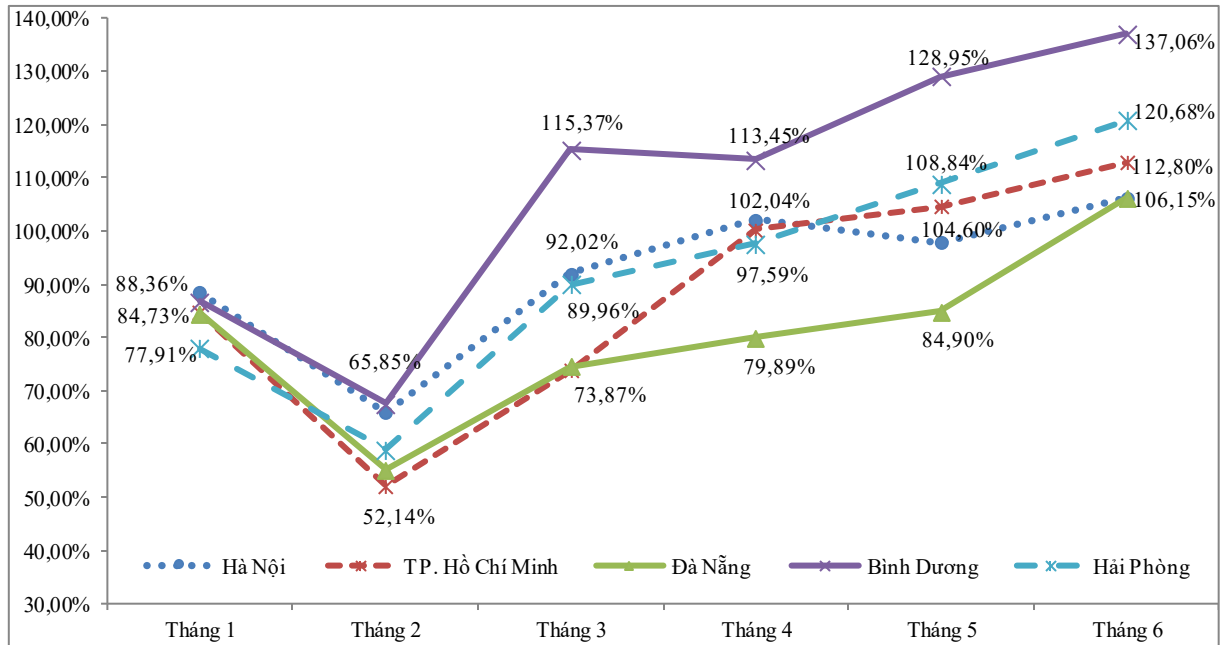
Bảng 1. Cơ cấu nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp theo giá trị căn hộ

STT	Tỉnh/Thành phố	Căn hộ <2 tỷ đồng	Căn hộ 2÷3 tỷ đồng	Căn hộ 3÷5 tỷ đồng	Căn hộ > 5 tỷ đồng
1	TP. Hà Nội	3,91%	9,34%	31,14%	55,61%
2	TP. Hồ Chí Minh	7,09%	17,05%	28,09%	47,59%
3	TP. Đà Nẵng	9,35%	16,45%	42,71%	31,49%
4	TP. Hải Phòng	38,42%	35,79%	25,79%	
5	Bình Dương	54,00%	35,02%	10,98%	

6	Đồng Nai	51,49%	28,45%	20,06%
7	Khánh Hoà	26,07%	38,81%	35,12%
8	Bà Rịa - Vũng Tàu	21,64%	33,39%	44,97%

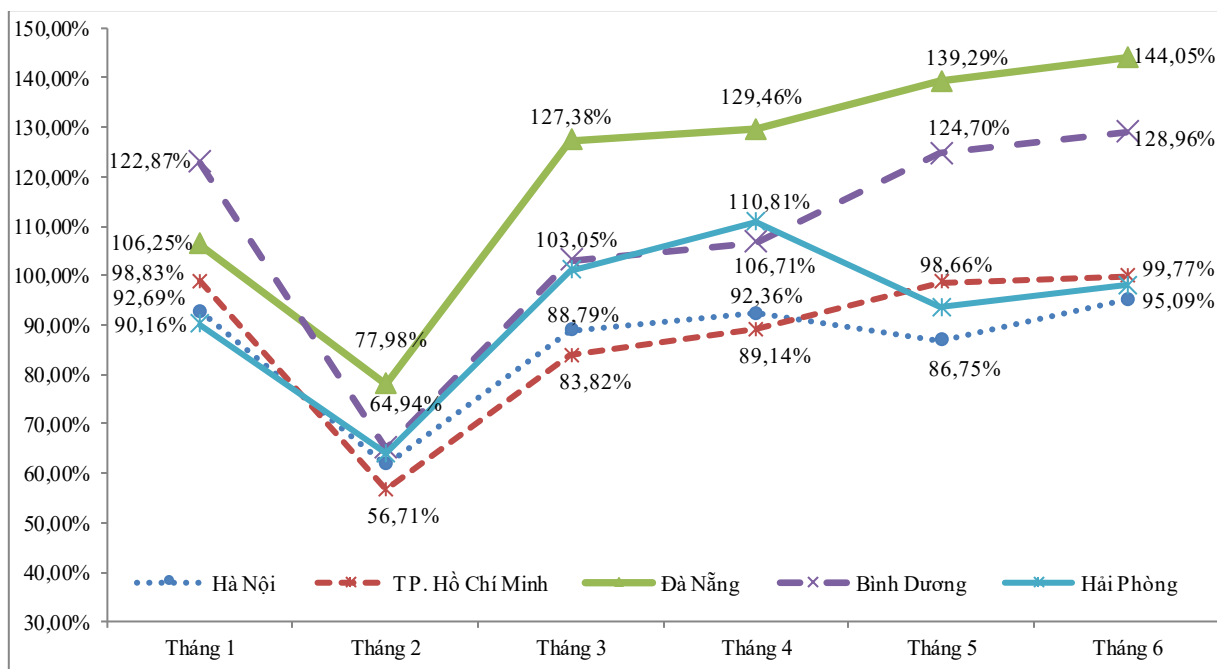
(Tổng hợp số liệu 6 tháng đầu năm 2025)

Diễn biến nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương theo kết quả nghiên cứu, thông tin thu thập được trong 6 tháng đầu năm 2025 thể hiện tại Hình 2, 3.



Hình 2. Biến động về nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2025 (Tháng 12/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

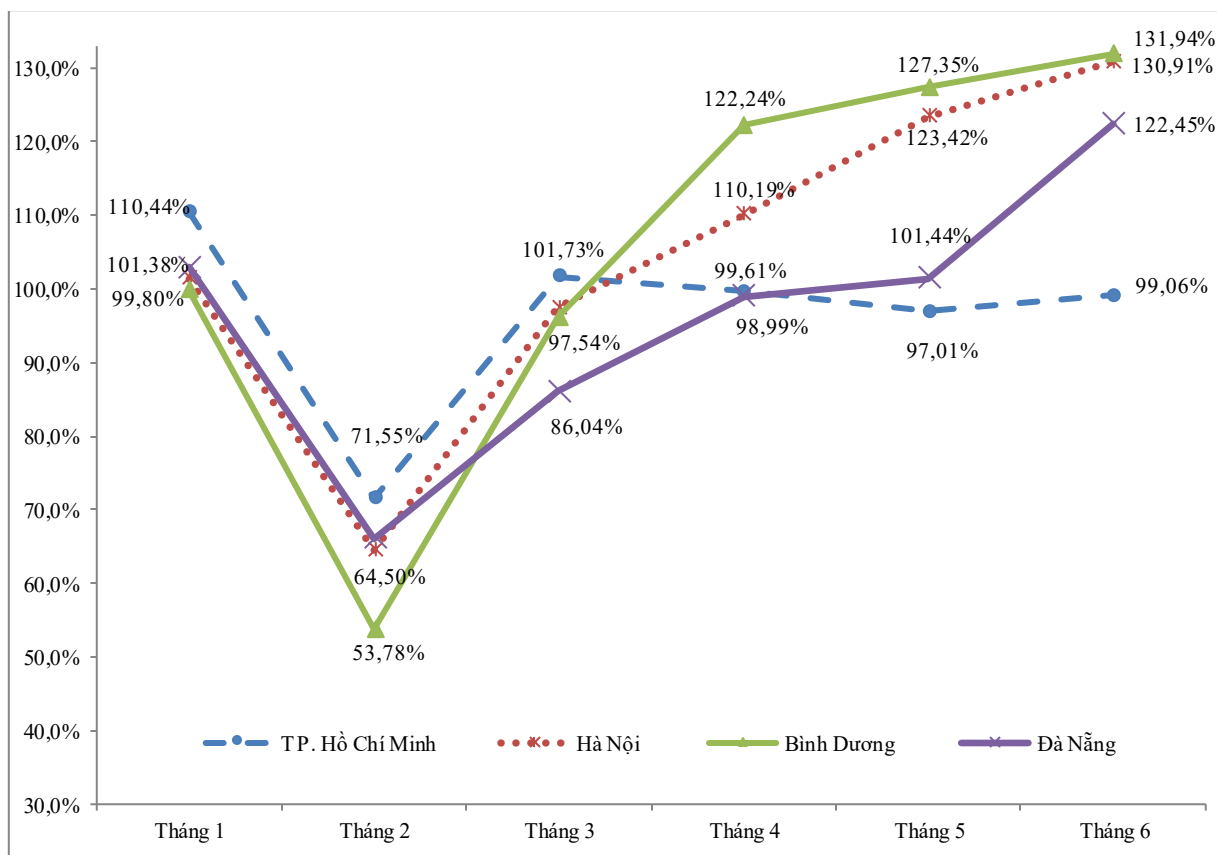


Hình 3. Biến động về nguồn cung thứ cấp biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2025 (Tháng 12/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

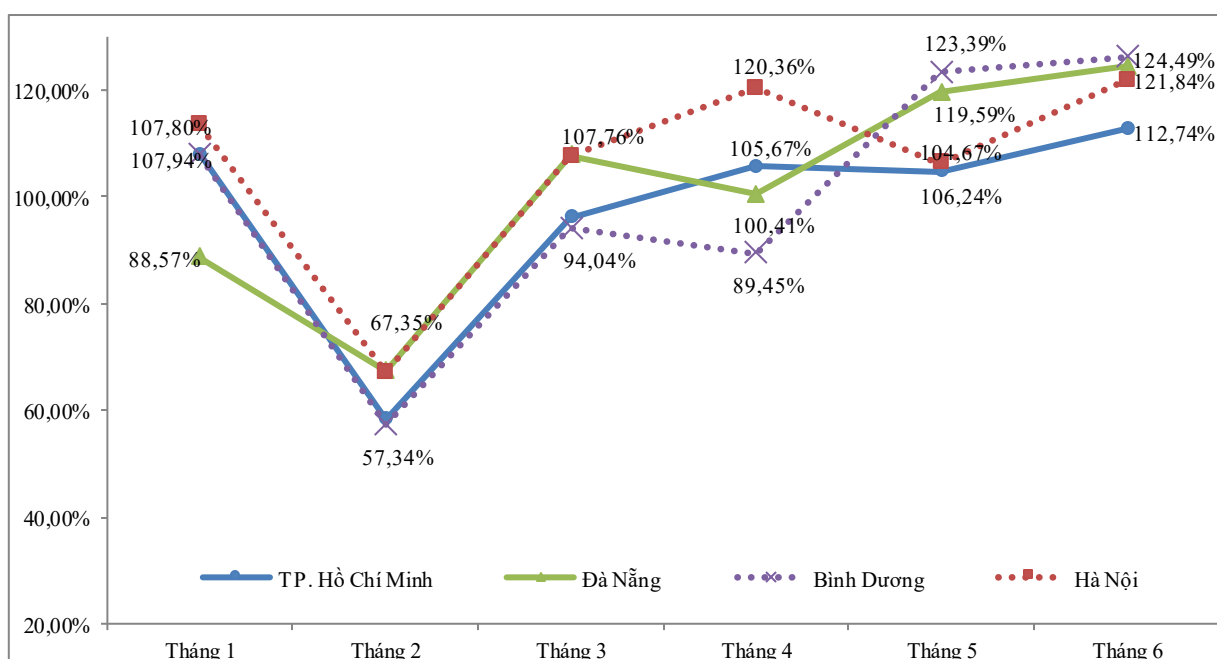
Trong 6 tháng đầu năm 2025, tình hình giao dịch căn hộ chung cư trên thị trường thứ cấp tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước tại nhiều địa phương. Cụ thể, lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 11,4%, tại Hà Nội giảm khoảng 7,7%, tại Đà Nẵng tăng khoảng 9,2%, tại Bình Dương tăng khoảng 13,1%. Đối với loại hình biệt thự, nhà liền kề lượng giao dịch thứ cấp trong 6 tháng đầu năm so với cùng kỳ năm 2025 tại Hà Nội tăng khoảng 15,6%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng 18,5%, tại Bình Dương tăng khoảng 14,1%, tại Đà Nẵng tăng khoảng 13,7%.

Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp trong 6 tháng đầu năm 2025 có xu hướng giảm nhẹ so với cùng kỳ năm 2024, cụ thể: tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ tại Hà Nội giảm 12,7% tại TP. Hồ Chí Minh giảm 6,8%, Đà Nẵng tăng 9,1%, Hải Phòng giảm 5,3% và tại Bình Dương tăng 3,9%. Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương theo kết quả nghiên cứu, thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 4 và Hình 5.



Hình 4. Biến động về lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2025 (Tháng 12/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

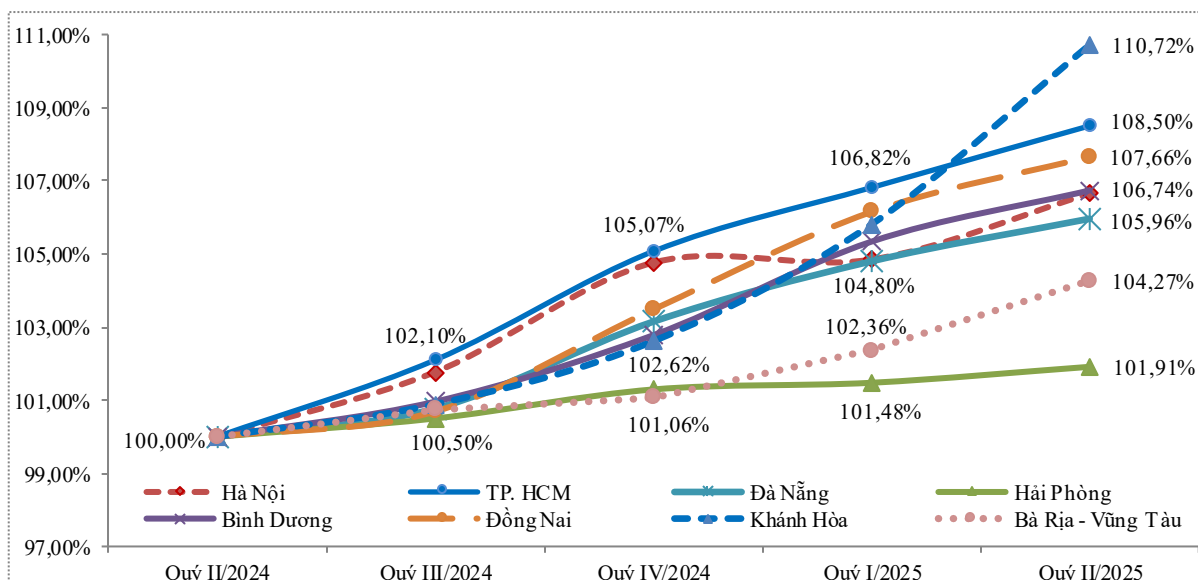


Hình 5. Biến động về lượng giao dịch thứ cấp biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2025 (Tháng 12/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

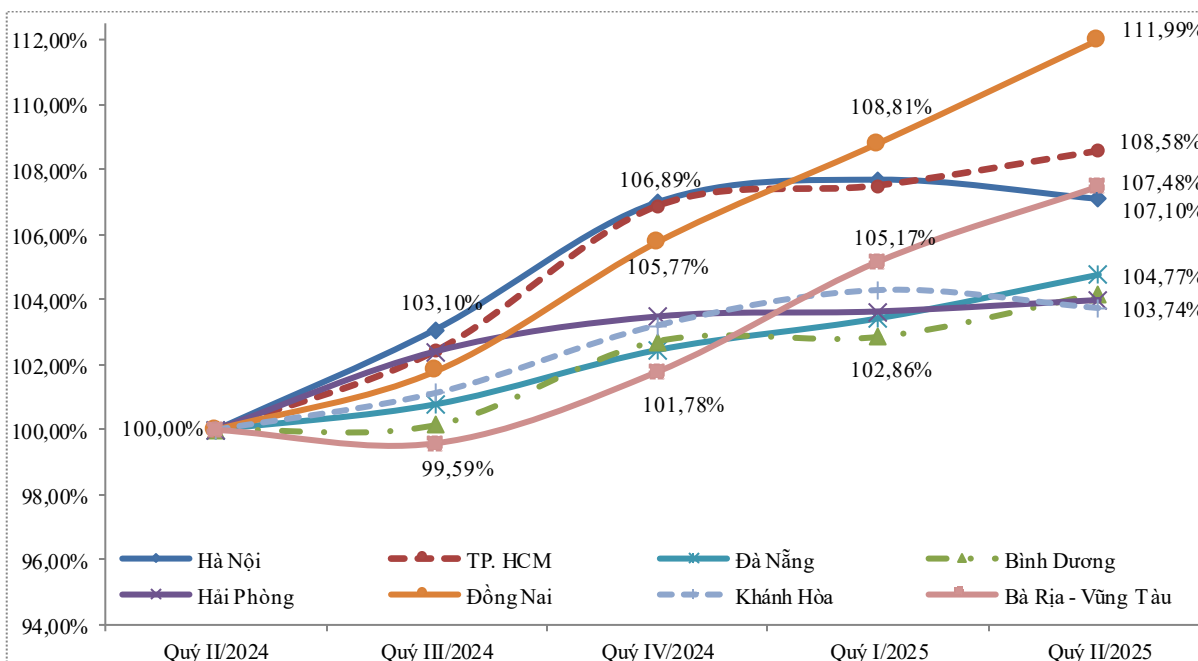
Giá giao dịch thứ cấp nhà ở trong 6 tháng đầu năm 2025 tại các địa phương có xu hướng tăng so với 6 tháng cuối năm 2024 trong đó tăng nhiều hơn ở một số địa phương như TP. Hồ Chí Minh, Khánh Hòa, Đồng Nai.

Biến động giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ tại một số tỉnh, thành phố trong 6 tháng đầu năm 2025 thể hiện tại Hình 6 và Hình 7.



Hình 6. Biến động giá thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2025 (Quý II/2024=100%)

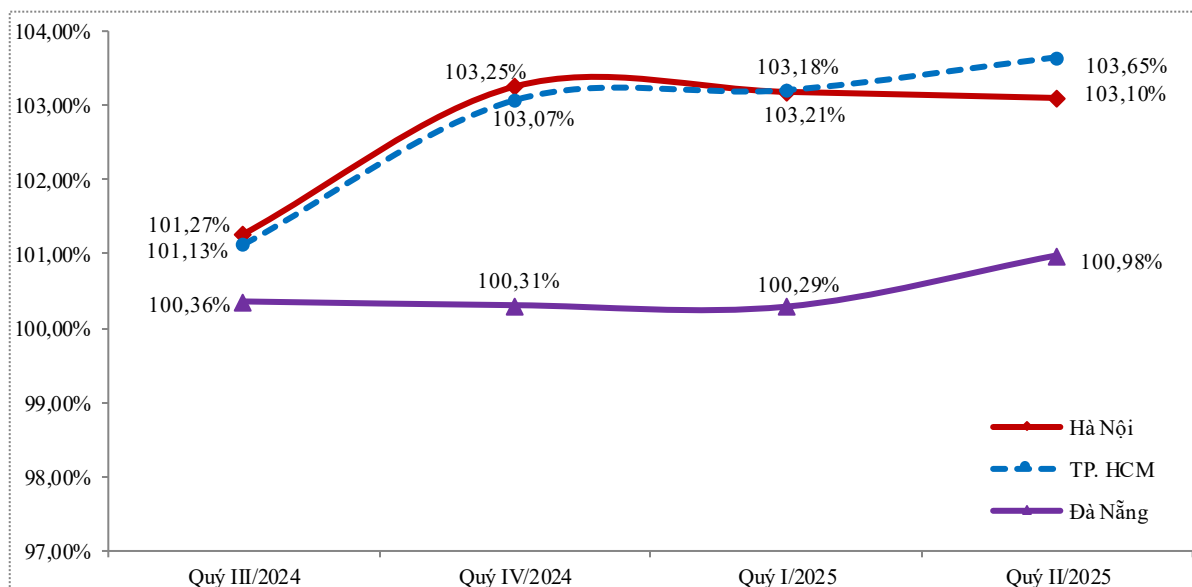
* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp



Hình 7. Biến động giá thứ cấp nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2025 (Quý II/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Đối với loại hình căn hộ cho thuê, giá cho thuê trong 6 tháng đầu năm 2025 tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh có xu hướng tăng nhẹ so với kỳ trước trong khi giá cho thuê căn hộ tại Đà Nẵng cơ bản ổn định. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2025 thể hiện tại Hình 8.



Hình 8. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2025 (Quý II/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

* Đối với nhà ở xã hội

Việc phát triển nhà ở xã hội vẫn đang được triển khai mạnh mẽ ở các địa phương trong năm 2025 khi tính từ đầu năm đã có 25 dự án nhà ở xã hội được khởi công trên địa bàn cả nước, bổ sung nguồn cung tương lai cho thị trường khoảng 23.000 căn hộ (theo tổng hợp của Bộ Xây dựng). Bên cạnh đó, nhiều địa phương cũng đã công bố kế hoạch xây dựng và phát triển nhà ở xã hội, phê duyệt chủ trương đầu tư, cấp phép xây dựng cho các dự án nhà ở xã hội⁸ góp phần tăng nguồn cung đáp ứng nhu cầu thị trường, đảm bảo thực hiện mục tiêu đầu tư xây dựng 100.000 căn nhà ở xã hội trong năm 2025 theo nội dung của Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ⁹.

⁸ - UBND TP. Hà Nội cập nhật danh mục 72 dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị giai đoạn 2021-2025 trong đó có 8 dự án nhà ở xã hội được cập nhật, bổ sung thêm 1.583 căn hộ;
 - UBND TP Hà Nội đưa ra chủ trương chuyển đổi công năng các tòa nhà thuộc Dự án ký túc xá Pháp Vân - Tứ Hiệp (quận Hoàng Mai) thành nhà ở xã hội cho thuê;
 - Sở Xây dựng Đà Nẵng công bố danh mục 5 khu đất quy mô 3,6ha để thực hiện đấu thầu xây dựng nhà ở xã hội trong năm 2025;
 - HĐND tỉnh Thanh Hoá thông qua Nghị quyết về 11 khu đất triển khai dự án nhà ở xã hội trong năm 2025;
 - UBND tỉnh Hải Dương công bố 7 dự án nhà ở xã hội sẽ được khởi công trong năm 2025 với quy mô 4.515 căn hộ;

⁹ Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội

Một số dự án nhà ở xã hội được khởi công trong 6 tháng đầu năm 2025 như: NOXH CT3 - Thăng Long Green City quy mô 1.588 căn hộ, nhà ở xã hội New life quy mô 463 căn hộ tại Hà Nội; NOXH thuộc Dự án khu đô thị Tân Phú Hưng mở rộng quy mô 1.479 căn hộ, 240 căn hộ NOXH của dự án chung cư Tạ Quang Bửu tại Hải Dương; NOXH thuộc Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên quy mô 5.300 căn hộ tại Vĩnh Phúc; NOXH khu đất XH1 khu đô thị mới An Vân Dương quy mô 720 căn hộ tại TP. Huế; nhà ở xã hội K-Home New City quy mô 1.666 căn hộ tại Bình Dương;...

Giá bán nhà ở xã hội tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2025 được thể hiện tại Bảng 2.

Bảng 2. Giá bán/cho thuê nhà ở xã hội tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2025

Stt	Tên dự án	Địa phương	Giá bán (chưa bao gồm kinh phí bảo trì) (đồng/m ²)	Giá cho thuê (đồng/m ² /tháng)
1	Dự án Khu nhà ở xã hội Phú Lãm (sau 5 năm cho thuê)	Hà Nội	13.619.144	45.396
2	NOXH CT2A thuộc khu nhà ở Thạch Bàn (sau 5 năm cho thuê)	Hà Nội	12.311.395	
3	Khu nhà ở xã hội Kim Hoa	Hà Nội	21.281.851 (tạm tính)	
4	Nhà ở xã hội Kiến Hưng OXH2 và OXH3 (sau 5 năm cho thuê)	Hà Nội	13.781.131	
5	Khu nhà ở xã hội Ecohome 3 (sau 5 năm cho thuê)	Hà Nội	16.306.378	
6	Hope Residences 3 (sau 5 năm cho thuê)	Hà Nội	16.039.190	
7	Khu chung cư nhà ở xã hội KCN Hòa Khánh - Toà E3, E4	Đà Nẵng	9.417.000	
8	Nhà ở xã hội Bàu Tràm Lakeside	Đà Nẵng	13.076.256	
9	Nhà ở xã hội thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ	Hải Phòng	16.090.000	87.400
10	Khu nhà ở xã hội số 39 đường Lương Khánh Thiện	Hải Phòng	19.314.000	78.200

Stt	Tên dự án	Địa phương	Giá bán (chưa bao gồm kinh phí bảo trì) (đồng/m ²)	Giá cho thuê (đồng/m ² /tháng)
11	Khu chung cư cho người có thu nhập thấp tại Khu dân cư An Đồng	Hải Phòng	18.830.000	
12	Khu nhà ở xã hội 384 Lê Thánh Tông	Hải Phòng	18.857.000	
13	Nhà ở xã hội Tổng kho 3 Lạc Viên	Hải Phòng	17.229.000	
14	Nhà ở xã hội Hoàng Huy New City	Hải Phòng	14.125.000	
15	Nhà ở xã hội Nhơn Phú 2	Bình Định	11.999.000	
16	Nhà ở thuộc quy hoạch Khu thiết chế công đoàn	Bình Định	11.582.914	88.627
17	Khu nhà ở xã hội Cát Tường Smart City (Quý I khu nhà P, Q, R; Quý II khu nhà S, T)	Bắc Ninh	Căn thường: 15.990.253 Căn góc: 16.310.058 Giáp thang máy: 15.670.448	Căn thường: 93.287 Căn góc: 95.137 Giáp thang máy: 91.436
18	Nhà ở xã hội Khu dân cư Đại Thắng	Thái Nguyên	14.474.231	
19	NOXH-02-thuộc dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa	Thanh Hoá	20.653.683	79.435
20	Nhà ở xã hội An Trung 2	Đà Nẵng	16.207.395	
21	Nhà ở xã hội N01A, N01B Golden Square Lào Cai	Lào Cai	Tạm tính: 14.079.000	
22	Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Đô thị dân cư Km 7, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột	Đắk Lắk	Tạm tính: từ 13.000.000 đến 17.000.000	111.394

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

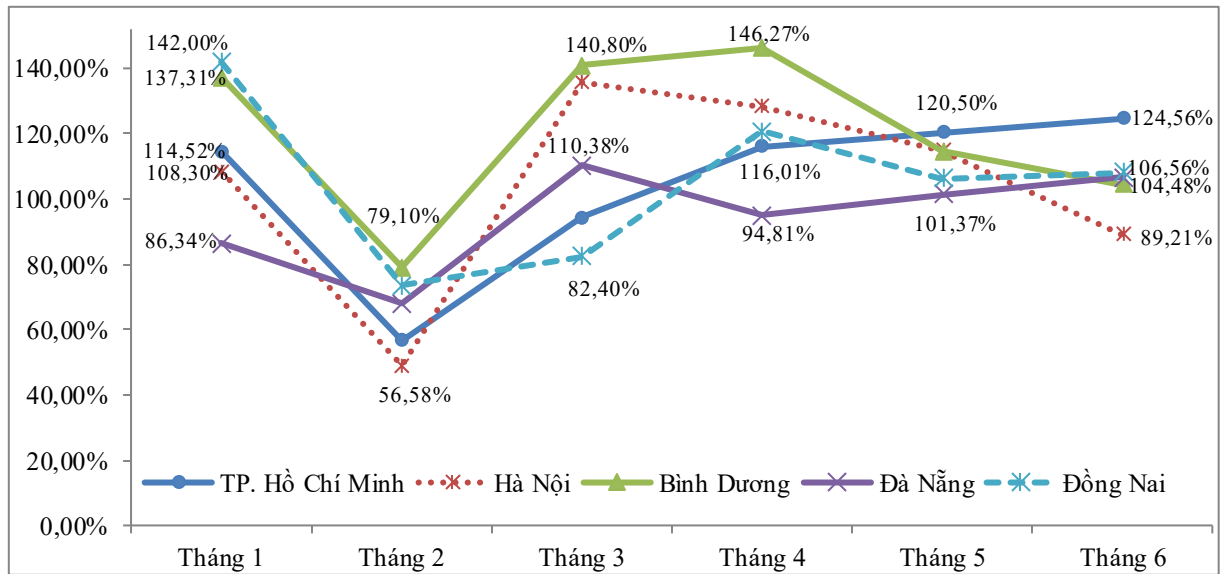
b) Đối với đất nền

Nguồn cung thứ cấp đất nền tại các địa phương trong 6 tháng đầu năm 2025 có xu hướng tăng nhẹ so với cùng kỳ năm 2024. Cụ thể, nguồn cung thứ cấp đất nền dự án tại TP. Hồ Chí Minh tăng 16,4%, tại Hà Nội giảm nhẹ khoảng 6,2%, tại Hải Phòng tăng 15,3%, tại Đồng Nai tăng khoảng 12,6 %, tại Khánh Hòa tăng

khoảng 9,8%, tại Bình Dương tăng khoảng 14,7%, tại Bà Rịa - Vũng Tàu tăng khoảng 4,9%.

Lượng giao dịch tại nhiều địa phương có xu hướng tăng so với cùng kỳ năm trước. Cụ thể, lượng giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại Hà Nội tăng nhẹ 4,1%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng 21,3%, tại Hải Phòng tăng 17,1%, tại Đà Nẵng tăng 12,8%, tại Bình Dương tăng 9,7%.

Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương theo kết quả nghiên cứu, thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 9.



Hình 9. Biến động lượng giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2025 (Tháng 12/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Trong 6 tháng đầu năm 2025, nhiều địa phương đã tổ chức đấu giá đất nền tại các khu đô thị, khu dân cư thu hút nhiều nhà đầu tư tham gia¹⁰. Trong bối cảnh các quy định mới của Luật Đất đai thực hiện siết chặt hơn việc phân lô, tách thửa và hạn chế các dự án đất nền tự phát thì nguồn cung đất nền từ các phiên đấu giá cũng thu hút các nhà đầu tư và người dân tham gia do tính pháp lý minh bạch, quy hoạch rõ ràng và hạ tầng hoàn thiện. Vì vậy, giá trúng đấu giá đất nền thường cao hơn nhiều so với giá khởi điểm. Tuy nhiên, ở thời điểm hiện tại, việc đấu giá đất đã chứng lại, giá trúng đấu giá tại một số địa phương đã có dấu hiệu giảm so với đầu năm.

¹⁰ - Hà Nội thực hiện đấu giá 36 lô đất tại xã Quang Tiến (Sóc Sơn) giá khởi điểm 9,13 triệu đồng/m², 23 lô đất tại xã Tiên Dược (Sóc Sơn) giá khởi điểm 17 triệu đồng/m²; 89 lô đất tại xã Đỗ Động (Thanh Oai) giá khởi điểm 17 triệu đồng/m²; 33 lô đất tại xã Tráng Việt (Mê Linh) giá khởi điểm 5,6 triệu đồng/m²; 6 lô đất tại Phúc Thọ giá khởi điểm 8,9 triệu đồng/m²;

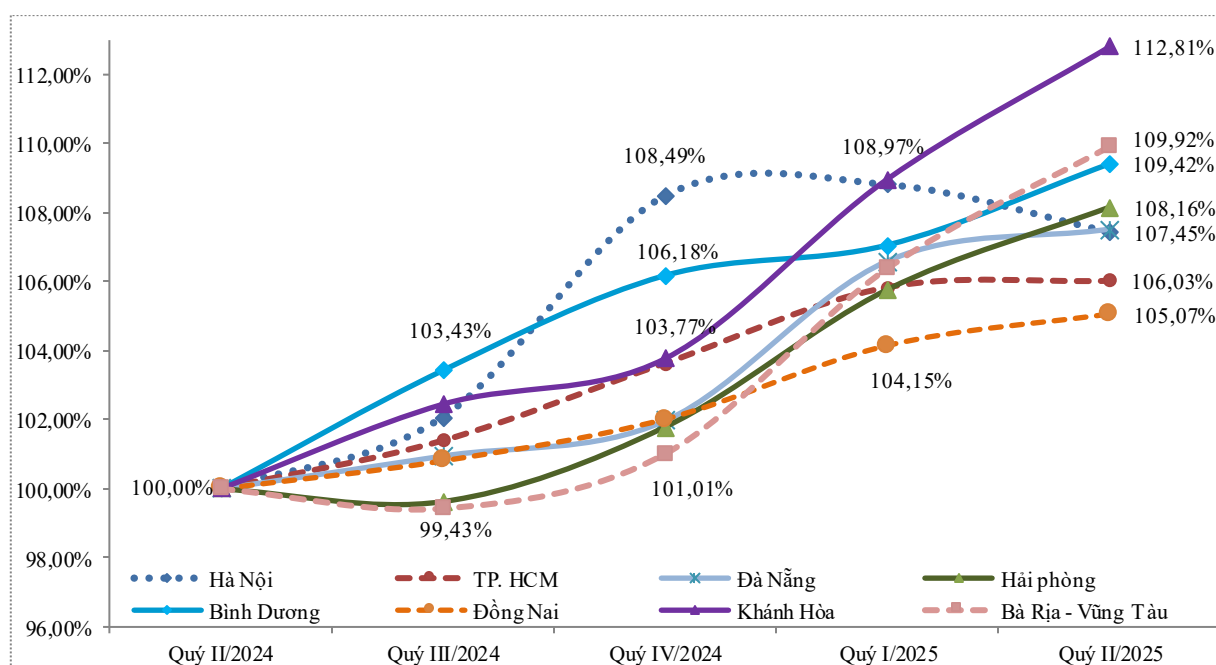
- Trung tâm đấu giá tài sản Hưng Yên tổ chức đấu giá 618 lô đất trên địa bàn các huyện Ân Thi, Khoái Châu, Tiên Lữ, Phù Cừ với giá khởi điểm từ 10÷32,4 triệu đồng/m²;

- Công ty Đấu giá hợp danh Nhất An Phú - Chi nhánh Thanh Hóa tổ chức 19 phiên đấu giá với tổng 1.063 lô đất, tổng giá trị trúng đấu giá đạt hơn 668 tỷ đồng, cao hơn 239 tỷ đồng so với giá khởi điểm;

- Công ty Đấu giá hợp danh Phú Thọ tổ chức đấu giá 155 lô đất tại các huyện Hạ Hòa, Lâm Thao, Đoan Hùng.

Thời điểm cuối quý I/2025 đã xảy ra hiện tượng sốt đất nền cục bộ tại một số địa phương như (như Bắc Giang, Phú Thọ, Ninh Bình, Thái Bình, Hưng Yên, Hải Phòng, Đồng Nai,...). Giá đất nền tại các địa phương này tăng nhanh trước thông tin sáp nhập các tỉnh thành và sắp xếp lại đơn vị hành chính mới¹¹. Tuy nhiên, các giao dịch trong thời gian này chủ yếu là các giao dịch đầu cơ, lướt cọc. Trước tình hình đó, các cơ quan quản lý tại các địa phương đưa cảnh báo tới người dân đồng thời triển khai các biện pháp kiểm soát, tăng cường công tác quản lý thị trường bất động sản trên địa bàn. Do vậy, hiện tượng sốt nóng này chỉ xảy ra trong thời gian ngắn và có xu hướng hạ nhiệt từ tháng 5/2025.

Biến động giá giao dịch bình quân đất nền cho xây dựng nhà ở trên thị trường thứ cấp tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2025 thể hiện tại Hình 10.



Hình 10. Biến động giá thứ cấp đất nền dự án ở tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2025 (Quý II/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

¹¹ - Tại Hưng Yên, giá đất nền tại một số khu vực thuộc TP. Hưng Yên và huyện Văn Giang tăng khoảng 15-30% so với thời điểm cuối năm 2024;
 - Tại Bắc Giang, giá đất tại một số khu vực thuộc TP. Bắc Giang tăng trên 20% so với thời điểm cuối năm 2024;
 - Tại Phú Thọ, tại một số khu dân cư, khu vực Vân Phú, Trung Vương, Thọ Sơn, Thanh Miếu, Gia Cẩm giá đất rao bán tăng 20-30% so với cùng kỳ năm trước;
 - Tại Hải Phòng, giá các lô đất tại Kiến Thụy, An Đồng, Thủy Nguyên được rao tăng 15-20% so với cuối năm 2024;
 - Tại Ninh Bình, khu vực các phường, xã như Ninh Tiến, Ninh Khánh, Tân Thành, Nam Thành, Ninh Mỹ giá rao bán qua tay tăng nhanh 300-500 triệu đồng chỉ trong vài ngày;
 - Tại Đồng Nai, giá rao bán đất nền tại một số khu vực thuộc Nhơn Trạch tăng khoảng 20-30%, có nơi tăng trên 40% so với cùng kỳ năm 2024;
 - Tại Bình Dương, giá rao bán đất nền tại một số khu vực giáp ranh TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 20-30% so với cùng kỳ năm 2024.

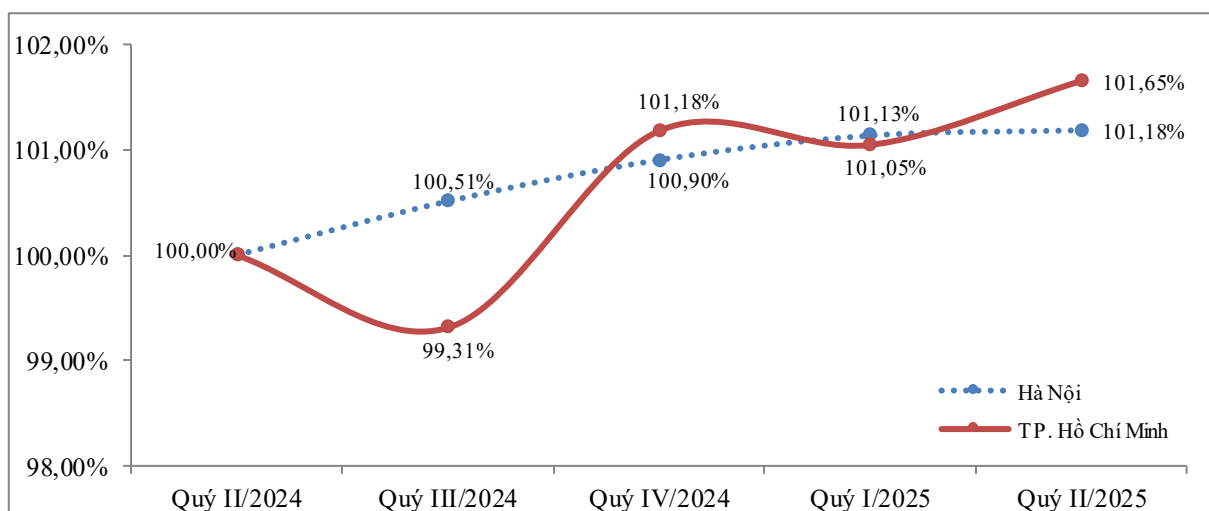
c) Đối với văn phòng cho thuê

Trong 6 tháng đầu năm 2025, nguồn cung mới về văn phòng cho thuê trên cả nước không nhiều, một số dự án tòa nhà văn phòng cho thuê mới được khai trương nổi bật như: văn phòng hạng A ThaiSquare Caliria quy mô 10.545 m², Shilla Starlake quy mô văn phòng cho thuê 50.000m², Rox Tower Goldmark City quy mô 68.000m² tại Hà Nội.

Nhu cầu thuê văn phòng trong 6 tháng đầu năm 2025 có xu hướng tăng so với kỳ trước. Nền kinh tế duy trì đà tăng trưởng tốt, nguồn vốn ngoại vào thị trường Việt Nam vẫn tăng đều trong năm 2025 đã tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp quay trở lại hoạt động và mở rộng quy mô¹².

Công suất cho thuê văn phòng trong 6 tháng đầu năm 2025 hiện nay vẫn duy trì ở mức cao. Ở khu vực trung tâm TP. Hồ Chí Minh, công suất cho thuê văn phòng đạt gần 90% trong khi tại khu vực Hà Nội, do được bổ sung nguồn cung mới nên công suất cho thuê bình quân duy trì ở khoảng 83%.

Giá cho thuê văn phòng trong 6 tháng đầu năm 2025 tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh nhìn chung tăng nhẹ so với cùng kỳ năm 2024. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong 6 tháng đầu năm 2025 thể hiện tại Hình 11.



Hình 11. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh 6 tháng đầu năm 2025 (quý II/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

¹² Theo Cục Thống kê – Bộ Tài chính, trong 6 tháng đầu năm 2025 có 91.186 doanh nghiệp đăng ký hoạt động mới, 39.130 doanh nghiệp quay trở lại hoạt động, tăng lần lượt 11,8% và 57,2% so với cùng kỳ năm 2024; - Vốn FDI đăng ký vào Việt Nam đạt 21,52 tỷ USD, tăng mạnh 32,6% so với cùng kỳ 2024; bên cạnh đó vốn FDI thực hiện 6 tháng cũng đạt 11,72 tỷ USD, tăng 8,1% so với cùng kỳ và là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất của sáu tháng trong 5 năm qua.

d) Đối với mặt bằng thương mại

Trong 6 tháng đầu năm 2025, nguồn cung mới về mặt bằng thương mại tiếp tục được bổ sung từ một số dự án trung tâm thương mại, siêu thị lớn khai trương và đi vào hoạt động như: AEON Xuân Thủy quy mô 15.000m² tại Hà Nội; SATRA Võ Văn Kiệt quy mô 30.000m² tại TP. Hồ Chí Minh; GO! Ninh Thuận quy mô 12.000m² tại Ninh Thuận. Các dự án này đều khai trương trong quý I/2025, trong quý II/2025 không có dự án trung tâm thương mại mới nào ra mắt thị trường.

Nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh trong 6 tháng đầu năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024 nhìn chung tăng nhẹ khi sức mua hàng có xu hướng tăng¹³ và các thương hiệu bán lẻ vẫn có xu hướng mở rộng số lượng cơ sở và diện tích thuê. Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn trong 6 tháng đầu năm 2025 vẫn duy trì ở mức trên 85%, tại khu vực Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh đạt khoảng 90÷95%. Đối với các trung tâm thương mại mới khai trương và ra mắt, tỷ lệ lấp đầy sàn cho thuê cũng đạt trên 70%.

Giá cho thuê bình quân toàn thị trường mặt bằng tại các trung tâm thương mại, siêu thị và trong 6 tháng đầu năm 2025 so cùng kỳ năm trước tăng khoảng 3÷5%. Ngược lại, đối với mặt bằng bán lẻ nhà phố, tình trạng trả mặt bằng thuê vẫn diễn ra nhiều, giá cho thuê có xu hướng giảm khoảng 10% so với thời điểm cuối năm 2024.

đ) Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng

Trong 6 tháng đầu năm 2025, nguồn cung mới về khách sạn, khu nghỉ dưỡng trên địa bàn cả nước được bổ sung từ một số dự án đã khai trương và đi vào hoạt động như: Khách sạn Dusit Le Palais Tu Hoa Hanoi 5 sao, InterContinental Hanoi Westlake by IHG 4 sao tại Hà Nội; Khách sạn Legend Valley Hotel 5 sao tại Hà Nam; Pullman Haiphong Grand Hotel 5 sao tại Hải Phòng; Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái LAMORI Resort & Spa tại Thanh Hóa; khu nghỉ dưỡng ROBINSON NAMHOI AN, khu nghỉ dưỡng Namia River Retreat tại Quảng Nam; Radisson Mũi Né Resort 5 sao tại Bình Thuận; khu nghỉ dưỡng Lasong Hotel & Villas Sam Son tại Thanh Hóa;...

Bên cạnh đó, một số dự án khách sạn, khu nghỉ dưỡng được khởi công xây dựng trong nửa đầu năm 2025 cũng sẽ bổ sung nguồn cung cho thị trường trong tương lai. Một số dự án nổi bật được khởi công trong 6 tháng đầu năm 2025 như: khu nghỉ dưỡng Novotel Cam Ranh Resort tại Khánh Hòa, Khu sân golf & nghỉ dưỡng Trump Organization tại Hưng Yên;...

Nhu cầu thuê và công suất thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong nửa đầu năm 2025 có xu hướng tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước. Sự tăng

¹³ Theo Cục Thống kê – Bộ Tài chính, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng trong 6 tháng đầu năm 2025 tăng 9,3% so với cùng kỳ năm trước.

trường tốt của lượng khách du lịch nội địa và quốc tế đến Việt Nam¹⁴ trong nửa đầu năm 2025 đã cho thấy sự phát triển tốt của ngành du lịch, qua đó tác động tích cực tới thị trường bất động sản nghỉ dưỡng cho thuê, đặc biệt là loại hình khách sạn lưu trú cao cấp 4÷5 sao.

Đối với thị trường bất động sản nghỉ dưỡng để bán, nguồn cung mở bán mới trong nửa đầu năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm 2024. Theo DKRA Group, tính đến hết 5 tháng đầu năm 2025, số lượng biệt thự nghỉ dưỡng được mở bán mới tại khu vực phía Nam (TP. Hồ Chí Minh và các vùng phụ cận) đạt 6.951 căn, tăng 3 lần so với cùng kỳ năm 2024, số lượng căn hộ condotel mở bán là 13.993, tăng 2,8 lần. Nguồn cung mới tuy có tăng nhưng sự hồi phục của thị trường vẫn chưa rõ nét khi tỷ lệ hấp thụ nguồn cung vẫn đang duy trì ở mức thấp. Cụ thể, tỷ lệ hấp thụ nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng và condotel trong 5 tháng đầu năm 2025 vẫn chỉ đạt lần lượt là 2,1% và 4,9%.

Giá thuê phòng khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong 6 tháng đầu năm 2025 cơ bản ổn định so với cùng kỳ năm trước. Giá bán bất động sản nghỉ dưỡng trên cả thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp nhìn chung không có nhiều biến động so với kỳ trước.

e) Đối với bất động sản công nghiệp

Trong 6 tháng đầu năm 2025, thị trường bất động sản công nghiệp được bổ sung nguồn cung mới từ một số dự án được phê duyệt đầu tư, khởi công như: Khu công nghiệp VSIP II Quảng Ngãi quy mô 500ha (tại Quảng Ngãi); KCN sinh thái Prodezi quy mô 400ha (tại Long An); VSIP Thái Bình quy mô 333,4ha (tại Thái Bình); KCN Nhuận Trạch quy mô 213ha (tại Hoà Bình); KCN Tràng Duệ 3 quy mô 652,73ha, KCN Tiên Thanh quy mô 410,64ha (tại Hải Phòng); KCN Hải Long quy mô 1.100ha (tại Nam Định); KCN Dốc Đá Trắng quy mô 287ha (tại Khánh Hòa),... Một số dự án khu công nghiệp được chấp thuận đầu tư như: Khu công nghiệp Nghĩa Hưng quy mô 148,68ha, Khu công nghiệp Song Mai – Nghĩa Trung quy mô 197,1ha (tại Bắc Giang); Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú giai đoạn 2 quy mô 317ha (tại Bình Phước); Khu công nghiệp Yên Bình 3 quy mô 295,34ha (tại Thái Nguyên); KCN Hòa Ninh quy mô 400ha (tại Đà Nẵng); KCN Kim Thành 2 quy mô 234,63ha (tại Hải Dương); Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai Trường Hải mở rộng quy mô 114,78ha (tại Quảng Nam);...

Tính chung 6 tháng đầu năm 2025, chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) ước tính tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước và là mức cao nhất kể từ năm 2020; dòng vốn FDI tăng cao và tập trung vào lĩnh vực công nghiệp đã tạo nên những yếu tố

¹⁴ Theo Cục Du lịch quốc gia, khách quốc tế đến Việt Nam trong 6 tháng đầu năm 2025 đạt 10,7 triệu lượt, tăng 21% so với cùng kỳ năm 2024; lượng khách du lịch nội địa đạt 77,5 triệu lượt, tăng 16% so với cùng kỳ năm trước.

tích cực tác động tới thị trường bất động sản công nghiệp trong năm 2025. Bên cạnh đó, nhiều tập đoàn lớn như NVIDIA, Samsung, Qualcomm, Meta và Google đã chọn Việt Nam làm trung tâm nghiên cứu và sản xuất công nghiệp mới đã cho thấy sức hút của Việt Nam đối với các nhà đầu tư nước ngoài và tạo cơ hội cho thị trường bất động sản công nghiệp phát triển.

Công suất cho thuê và tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trong 6 tháng đầu năm 2025 tại các khu công nghiệp hiện nay vẫn duy trì ở mức ổn định so với kỳ trước. Cụ thể, tỷ lệ lấp đầy bình quân tại các khu công nghiệp trên toàn quốc đạt khoảng 80% trong đó tỷ lệ lấp đầy ở mức cao (trên 90%) ở các khu vực như Hà Nội, Bắc Ninh, Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh. Đối với nhà xưởng xây sẵn, công suất cho thuê cũng ở mức cao khoảng 87%.

Giá cho thuê đất bình quân tại các khu công nghiệp trong 6 tháng đầu năm 2025 tăng khoảng 5÷8% so với cùng kỳ năm trước. Đối với loại hình nhà xưởng và kho xây sẵn, giá cho thuê tăng khoảng 3÷5%. Giá cho thuê bình quân tại các khu công nghiệp phổ biến hiện nay là khoảng 3,5÷5,8 USD/m²/tháng. Đối với chuyển nhượng đất khu công nghiệp, mức giá bình quân là khoảng 145 USD/m² tại khu vực miền Bắc và trên 200 USD/m² ở khu vực miền Nam.

II. DỰ BÁO DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG THỜI GIAN TỚI

2.1. Cơ sở dự báo

- *Tình hình phát triển kinh tế 6 tháng cuối năm 2025*: Theo Nghị quyết về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025, Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng GDP cả năm 2025 đạt từ 8% trở lên. Để hoàn thành mục tiêu này thì tăng trưởng 6 tháng cuối năm cần đạt 8,42% đã đặt ra nhiều thách thức cho nền kinh tế trong bối cảnh kinh tế thế giới có nhiều bất ổn do xung đột chính trị leo thang, việc tăng mức thuế suất nhập khẩu hàng hóa của các nước vào Hoa Kỳ có thể tác động làm ảnh hưởng đến thương mại, đầu tư và chuỗi cung ứng toàn cầu.

- *Các chính sách mới về quản lý và phát triển thị trường bất động sản*:

Thị trường bất động sản trong nửa cuối năm 2025 sẽ tiếp tục được quản lý, điều hành bởi hành lang pháp lý từ các Luật đã được ban hành. Việc hợp nhất các Luật từ ngày 01/7/2025 sẽ giúp đồng bộ hệ thống pháp luật, tránh chồng chéo quy định giữa các Luật, tăng tính minh bạch và hiệu quả kiểm tra, xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai và phát triển các dự án bất động sản. Bên cạnh đó, Nghị định số 144/2025/NĐ-CP về phân cấp phân quyền trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng trong đó quản lý thị trường bất động sản, Nghị định số 151/2025/NĐ-CP về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai đều có hiệu lực từ ngày 01/7/2025 sẽ tác động tích cực đến thị trường bất động sản khi đơn giản hóa các bước thủ tục hành chính, nâng cao tính tự chủ, tạo động lực phát triển dự án ở các địa phương.

Đối với việc phát triển nhà ở xã hội, Nghị quyết số 201/2025/QH15 quy định việc thành lập Quỹ nhà ở quốc gia để hỗ trợ tài chính cho việc phát triển nhà ở xã hội, giao chủ đầu tư dự án không qua đấu thầu đối với một số trường hợp và rút ngắn thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sẽ tiếp tục là tín hiệu tích cực cho thị trường nhà ở xã hội phát triển trong thời gian tới.

- Các chính sách về quản lý và huy động nguồn vốn của thị trường bất động sản:

Lãi suất ưu đãi cho vay mua nhà ở thương mại và nhà ở xã hội hiện nay đang ở mức hợp lý, gói tín dụng ưu đãi hỗ trợ vay mua nhà hiện nay khá đa dạng và có cả các gói tín dụng ưu đãi hỗ trợ người trẻ tuổi. Tuy nhiên thời gian hưởng lãi suất ưu đãi hiện nay vẫn còn ngắn, sau thời gian ưu đãi thì lãi suất thả nổi sẽ ở mức khá cao (khoảng 10÷13 %/năm) nên có thể tăng rủi ro đối với người vay nếu thu nhập không ổn định.

Huy động vốn từ trái phiếu doanh nghiệp vẫn được Chính phủ khuyến khích trong năm 2025, tuy nhiên cần giám sát chặt chẽ năng lực trả nợ, minh bạch thông tin doanh nghiệp, và giới hạn phát hành để đảm bảo khả năng chi trả của doanh nghiệp, bảo vệ nhà đầu tư tham gia vào thị trường trái phiếu doanh nghiệp, đặc biệt là trái phiếu doanh nghiệp bất động sản.

- Quá trình đô thị hóa và hoạt động quản lý thị trường bất động sản tại các địa phương:

Việc sáp nhập hành chính các địa phương trong năm 2025 có thể sẽ tạo nên những cơ hội và thách thức cho thị trường bất động sản. Việc sáp nhập các địa phương sẽ mở rộng quỹ đất, qua đó mở rộng tiềm năng phát triển các dự án. Bên cạnh đó, quy hoạch hạ tầng giao thông đầu nối giữa các địa phương được triển khai, các dự án đường sắt đô thị, đường sắt tốc độ cao đang hình thành sẽ tạo động lực phát triển cho thị trường bất động sản trong tương lai. Ngược lại, sau khi sáp nhập, các quy hoạch phát triển cũ tại các địa phương có thể bị điều chỉnh, thậm chí hủy bỏ, việc này có thể làm ảnh hưởng tới tiến độ của các dự án bất động sản đang được triển khai thực hiện hoặc có kế hoạch thực hiện trong thời gian tới.

2.2. Dự báo xu thế thị trường bất động sản trong thời gian tới

a) Đối với nhà ở, đất nền

Nguồn cung mới về nhà ở thương mại trong 6 tháng cuối năm 2025 dự báo tiếp tục tăng so với nửa đầu năm 2025 khi các dự án mới được triển khai và đủ điều kiện gia nhập thị trường. Nguồn cung về phân khúc nhà ở trung cấp, bình dân, nhà ở xã hội có thể sẽ được bổ sung nhiều hơn khi các dự án nhà ở xã hội đang được đẩy mạnh triển khai xây dựng và theo tiến độ có thể đủ điều kiện gia nhập thị trường trong thời gian tới. Một số dự án nhà ở xã hội có thể mở bán trong 6 tháng cuối năm như: nhà ở xã hội Duy Tiên tại Hà Nam; Nhà ở xã hội tại khu đô thị mới Hạ Đình, Nhà ở xã hội Thượng Thanh, Nhà ở xã hội tại xã Uy Nỗ,

CT3, CT4 – Khu đô thị mới Kim Chung tại Hà Nội; NOXH Trảng Bom tại Đồng Nai;...

Lượng giao dịch nhà ở và đất nền trong nửa cuối năm 2025 có thể tăng nhẹ so với nửa đầu năm 2025 khi thị trường có thêm nguồn cung.

Hiện tượng sốt đất có thể sẽ vẫn xuất hiện tại một số khu vực của các địa phương sau khi thực hiện sáp nhập địa giới hành chính, đặc biệt là các tỉnh/thành phố được chọn là nơi đặt trung tâm hành chính mới, các khu vực vùng ven các đô thị lớn có cơ sở hạ tầng kết nối thuận tiện. Giá giao dịch nhà ở trong 6 tháng cuối năm 2025 dự báo tăng khoảng 3÷5% so với kỳ trước. Đối với đất nền, giá giao dịch có thể tăng khoảng 5÷8% so với 6 tháng đầu năm 2025.

b) Đối với văn phòng cho thuê, mặt bằng thương mại

Trong 6 tháng cuối năm 2025, nguồn cung mới văn phòng cho thuê và mặt bằng thương mại dự báo sẽ được bổ sung từ một số dự án có kế hoạch khai trương và đi vào hoạt động như trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean City quy mô 53.200 m² tại Hưng Yên; Vincom Mega Mall Royal Island quy mô 47.600 m² tại Hải Phòng; Vincom Plaza Vinh quy mô 19.000m² tại Nghệ An.

Nhu cầu thuê, tỷ lệ lấp đầy văn phòng, trung tâm thương mại trong nửa cuối năm 2025 có thể tăng nhẹ so với kỳ trước.

Giá cho thuê văn phòng và mặt bằng thương mại tại các trung tâm thương mại trong 6 tháng cuối năm 2025 dự kiến có thể tăng nhẹ trong khi đó giá cho thuê mặt bằng bán lẻ nhà phố có thể tiếp tục giảm.

c) Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng

Nguồn cung mới đối với khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng sẽ được bổ sung từ nhiều dự án đã hoàn thành có kế hoạch khai trương và các dự án từ các thương hiệu quốc tế có kế hoạch ra mắt thị trường trong nửa cuối năm 2025 như: Fairmont Hanoi tại Hà Nội, Park Hyatt Phú Quốc tại Kiên Giang, Mercure Nha Trang tại Khánh Hòa, Crowne Plaza Quảng Bình City Centre tại Quảng Bình;...

Nhu cầu thuê phòng và công suất thuê phòng khách sạn toàn thị trường dự báo có thể tăng nhẹ so với kỳ trước, đặc biệt là trong quý III/2025. Giá cho thuê phòng khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong 6 tháng cuối năm dự báo ổn định so với 6 tháng đầu năm 2025.

Đối với phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng để bán, nguồn cung mới trong 6 tháng cuối năm 2025 có thể tăng nhẹ so với kỳ trước, tuy nhiên tình hình giao dịch thị trường dự báo không có nhiều cải thiện. Giá giao dịch biệt thự nghỉ dưỡng, condotel dự báo tiếp tục ổn định.

d) Đối với bất động sản công nghiệp

Nguồn cung mới cho thị trường trong nửa cuối năm 2025 sẽ tiếp tục được bổ

sung mới từ những dự án đã hoàn thành và đi vào hoạt động. Bên cạnh đó, những dự án đầu tư khu công nghiệp mới dự kiến được ra mắt, chấp thuận đầu tư và triển khai thực hiện trong các tháng cuối năm 2025 sẽ bổ sung thêm nguồn cung mới cho thị trường trong tương lai.

Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam dự báo sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tốt cả về nguồn cung, nhu cầu và giá giao dịch khi ngành công nghiệp Việt Nam vẫn đang phát triển mạnh mẽ với dòng vốn FDI tăng đều, xu hướng dịch chuyển dây chuyền sản xuất của các doanh nghiệp nước ngoài về Việt Nam vẫn có xu hướng tăng trong 2 năm trở lại đây. Bên cạnh đó, việc Việt Nam đạt được kết quả đàm phán thuận lợi với Mỹ về mức thuế xuất, nhập khẩu hàng hóa sẽ thúc đẩy doanh nghiệp nước ngoài tiếp tục mở rộng sản xuất tại Việt Nam. Do đó, nhu cầu thuê đất khu công nghiệp, nhà xưởng xây sẵn, kho vận hiện đại có thể sẽ tăng cao trong thời gian tới, đặc biệt tại các khu vực có hạ tầng giao thông thuận tiện.

Giá cho thuê đất tại các khu công nghiệp trong nửa cuối năm 2025 dự báo có thể tăng khoảng 5÷7% so với kỳ trước.

PHỤ LỤC

(Kèm theo công văn số 1780/VKT-BDS ngày 30/6/2025
của Viện Kinh tế xây dựng)

GIÁ BÁN/CHO THUÊ MỘT SỐ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN TẠI THỜI ĐIỂM CUỐI QUÝ II/2025

STT	Tên dự án	Địa phương	Giá bán/cho thuê
I	Căn hộ chung cư		
1	Liễu Giai Tower	Hà Nội	90÷100 trđ/m ²
2	The Nelson Private Residences	Hà Nội	120÷135 trđ/m ²
3	Udic Westlake	Hà Nội	65÷80 trđ/m ²
4	Heritage West Lake	Hà Nội	157÷168 trđ/m ²
5	Trung Hòa Nhân Chính	Hà Nội	61÷72 trđ/m ²
6	Dự án Yên Hòa	Hà Nội	62÷74 trđ/m ²
7	Bamboo Airways Tower	Hà Nội	73÷84 trđ/m ²
8	Cầu Giấy Center Point	Hà Nội	80÷93 trđ/m ²
9	Sakura Tower	Hà Nội	63÷73 trđ/m ²
10	Eco Lake View	Hà Nội	60÷69 trđ/m ²
11	Feliz En Vista	Hồ Chí Minh	90 ÷ 99 trđ/m ²
12	Hoàng Anh River View	Hồ Chí Minh	57 ÷ 68 trđ/m ²
13	Terra Royal	Hồ Chí Minh	90 ÷ 96 trđ/m ²
14	Saigon Royal Residence	Hồ Chí Minh	89 ÷ 98 trđ/m ²
15	An Phú Apartment	Hồ Chí Minh	32 ÷ 41 trđ/m ²
16	Viva Riverside	Hồ Chí Minh	27 ÷ 30 trđ/m ²
17	Riverside Residence	Hồ Chí Minh	83 ÷ 92 trđ/m ²
18	The Era Town	Hồ Chí Minh	26 ÷ 32 trđ/m ²
19	D-Aqua	Hồ Chí Minh	47 ÷ 54 trđ/m ²
20	Safira Khang Điền	Hồ Chí Minh	52 ÷ 59 trđ/m ²
II	Biệt thự, nhà liền kề trong dự án		
1	ĐTM Dịch Vọng	Hà Nội	270÷283 trđ/m ²
2	HDI Homes Vũ Phạm Hàm	Hà Nội	310÷320 trđ/m ²
3	Ciputra Hà Nội	Hà Nội	356÷369 trđ/m ²

STT	Tên dự án	Địa phương	Giá bán/cho thuê
4	Kita Capital	Hà Nội	377÷386 trđ/m ²
5	Jade Square	Hà Nội	265÷271 trđ/m ²
6	Vinhomes Riverside	Hà Nội	267÷275 trđ/m ²
7	Vinhomes Thăng Long	Hà Nội	172÷181 trđ/m ²
8	Hà Nội Tropical Garden	Hà Nội	63÷70 trđ/m ²
9	An Phú An Khánh	Hồ Chí Minh	220 ÷ 229 trđ/m ²
10	Him Lam Kênh Tẻ	Hồ Chí Minh	233 ÷ 240 trđ/m ²
11	KDC Phú Mỹ	Hồ Chí Minh	147 ÷ 153 trđ/m ²
12	Verosa Park	Hồ Chí Minh	150 ÷ 159 trđ/m ²
13	Lucasta Villa	Hồ Chí Minh	132 ÷ 141 trđ/m ²
14	The 9 Stellars	Hồ Chí Minh	147 ÷ 155 trđ/m ²
15	The Manhattan	Hồ Chí Minh	167÷176 trđ/m ²
16	Senturia Vườn Lài	Hồ Chí Minh	89÷97 trđ/m ²
17	Celadon City	Hồ Chí Minh	62÷72 trđ/m ²
18	Nine South Estates	Hồ Chí Minh	119 ÷ 128 trđ/m ²
III	Bất động sản nghỉ dưỡng		
1	Alaric Tower	Bà Rịa – Vũng Tàu	Từ 57 trđ/m ²
2	Ixora Hồ Tràm	Bà Rịa – Vũng Tàu	Từ 48 trđ/m ²
3	The Ocean Villas Quy Nhơn	Bình Định	37÷46 trđ/m ²
5	Fusion Maia Quy Nhơn Resort	Bình Định	30÷40 trđ/m ²
5	Aria Đà Nẵng Hotel And Resort	Đà Nẵng	85÷98 trđ/m ²
6	Fusion Resort & Villas Da Nang	Đà Nẵng	Từ 25 trđ/m ²
7	Hoiana Resort & Golf	Quảng Nam	75÷87 trđ/m ²
8	Grand Mercure Hoi An	Quảng Nam	90÷125 trđ/m ²
9	Shantira Beach Resort & Spa Hội An	Quảng Nam	70÷90 trđ/m ²
10	Meysenses Lucia Bay Bãi Lữ	Nghệ An	137÷149 trđ/m ²
IV	Bất động sản công nghiệp		
	Chuyển nhượng đất công nghiệp		
1	Cụm công nghiệp Yên Lệnh	Hà Nam	95÷100 USD/m ²

STT	Tên dự án	Địa phương	Giá bán/cho thuê
2	KCN Đồng Văn I	Hà Nam	105÷110 USD/m ²
3	KCN Thăng Long 2	Hưng Yên	155 USD/m ²
4	KCN Tam Dương	Vĩnh Phúc	135 USD/m ²
5	KCN Bình Xuyên	Vĩnh Phúc	160 USD/m ²
6	KCN Sóng Thần 3	Bình Dương	240 USD/m ²
7	KCN Đất Cuốc	Bình Dương	130÷140 USD/m ²
8	KCN VSIP 2	Bình Dương	180÷220 USD/m ²
9	KCN Sông Công 2	Thái Nguyên	115÷120 USD/m ²
	Chuyển nhượng nhà xưởng		
1	KCN Quang Minh	Hà Nội	290÷450 USD/m ²
2	KCN Long An	Long An	192 USD/m ²
3	KCN Tây Ninh	Tây Ninh	190÷230 USD/m ²
4	KCN Bắc Tân Uyên	Bình Dương	276 USD/m ²
5	KCN Sóng Thần	Bình Dương	345÷450 USD/m ²
	Cho thuê đất công nghiệp, nhà xưởng		
1	Khu công nghiệp Bình Xuyên 1	Vĩnh Phúc	4,2÷4,6 USD/m ² /tháng
2	VSIP Bắc Ninh	Bắc Ninh	5,8÷6,5 USD/m ² /tháng
3	Cụm công nghiệp Hải Dương	Hải Dương	3,2÷4,8 USD/m ² /tháng
4	Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên	Bình Dương	3,8÷4,7 USD/m ² /tháng
5	KCN Thuận Thành	Bắc Ninh	4÷5 USD/m ² /tháng
6	KCN Yên Mỹ	Hưng Yên	3÷3,5 USD/m ² /tháng
7	KCN Thăng Long II	Hưng Yên	3,2÷3,5 USD/m ² /tháng