

- Nghị định số 77/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định về thẩm quyền, thủ tục xác lập quyền sở hữu toàn dân về tài sản và xử lý đối với tài sản được xác lập quyền sở hữu toàn dân.

- Nghị định số 82/2025/NĐ-CP ngày 02/4/2025 của Chính phủ quy định gia hạn thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất trong năm 2025.

- Nghị định số 91/2025/NĐ-CP ngày 24/04/2025 của Chính phủ quy định thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán theo hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, thành phố Hồ Chí Minh.

- Nghị định 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương hai cấp (cấp tỉnh và cấp xã) trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

- Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

- Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

- Thông tư số 23/2025/TT-BNNMT ngày 20/06/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định phân cấp, phân định thẩm quyền quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai.

- Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13/06/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương.

- Văn bản hợp nhất số 04/VBHN-BXD ngày 04/4/2025 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

III. Tình hình thị trường bất động sản Quý II/2025

1. Nguồn cung dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội và đất nền (QSĐĐ

có hạ tầng để người dân xây dựng nhà ở)

Trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam đang phục hồi và chuyển mình sau giai đoạn khó khăn, thị trường bất động sản tiếp tục giữ vai trò là một trong những động lực quan trọng thúc đẩy tăng trưởng và ổn định kinh tế. Quý II/2025 chứng kiến nhiều chuyển biến tích cực, thể hiện qua sự gia tăng của số lượng dự án được cấp phép mới – đặc biệt ở phân khúc nhà ở xã hội và đất nền, đáp ứng phần nào nhu cầu thực và cấp thiết của người dân.

Tổng hợp nguồn cung các dự án nhà ở và dự án đầu tư hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân xây dựng nhà ở như sau:

(1) Được cấp phép mới: Tổng số có 58 dự án với quy mô 16.627 căn/lô nền (bằng 128,9% so với Quý I/2025).

(2) Đang triển khai xây dựng: Tổng số có 1.517 dự án với quy mô 544.059 căn/lô nền (bằng 93,4% so với Quý I/2025).

(3) Đủ điều kiện đưa vào kinh doanh (bao gồm bất động sản hoàn thành và bất động sản đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai): Tổng số có 157 dự án với quy mô 52.223 căn/lô nền (bằng 155,4% so với Quý I/2025).

Bảng 1. Số liệu về nguồn cung của từng loại hình bất động sản trong Quý II/2025

STT	Dự án	Số lượng dự án	Số lượng chung cư (căn)	Số lượng nhà riêng lẻ (căn)	Số lượng lô/nền
I	Dự án được cấp phép mới	58	11.952	2.017	2.658
1	Nhà ở thương mại	22	2.408	2.017	
2	Nhà ở xã hội	16	9.544		
3	Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển QSDĐ cho người dân tự xây dựng nhà ở	20			2.658
II	Dự án đang triển khai xây dựng	1.517	275.196	249.313	19.550
1	Nhà ở thương mại	899	148.811	249.313	
2	Nhà ở xã hội	140	126.385		
3	Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển QSDĐ cho người dân tự xây dựng nhà ở	478			19.550
III	Bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh (bao gồm BĐS hoàn thành và BĐS đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai)	157	38.005	9.416	4.802

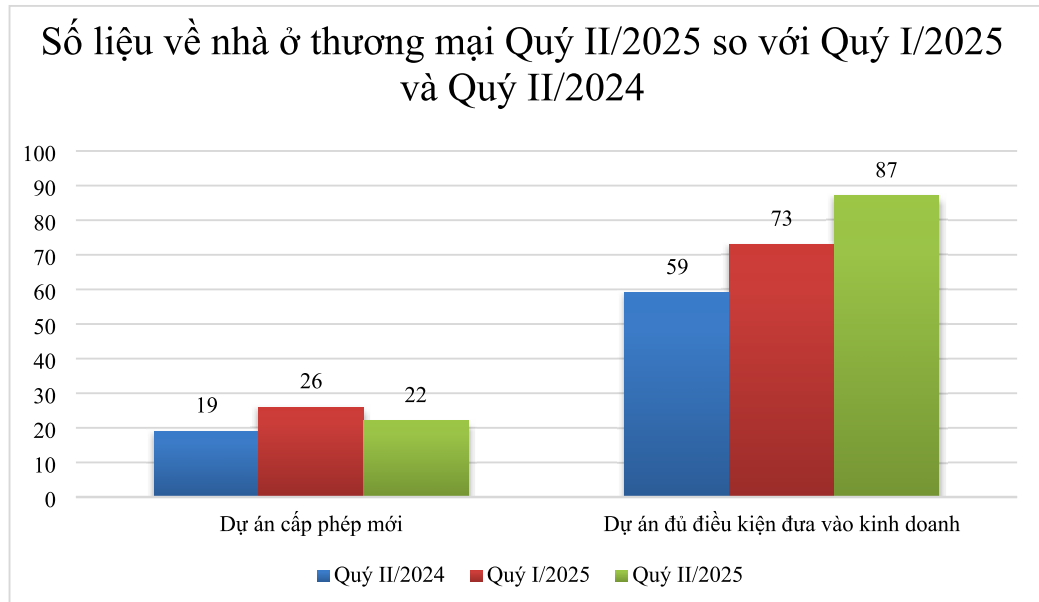
STT	Dự án	Số lượng dự án	Số lượng chung cư (căn)	Số lượng nhà riêng lẻ (căn)	Số lượng lô/nền
1	Nhà ở thương mại	87	11.477	9.416	
2	Nhà ở xã hội	32	26.528		
3	Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển QSDĐ cho người dân tự xây dựng nhà ở	38			4.802

1.1. Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại

- Được cấp phép mới: có 22 dự án với quy mô 4.425 căn, trong đó có 2.408 căn chung cư và 2.017 căn nhà ở riêng lẻ (bằng 115,8% so với cùng kỳ năm 2024), cụ thể: tại miền Bắc có 11 dự án¹, tại miền Trung có 07 dự án², tại miền Nam có 04 dự án³.

- Đang triển khai xây dựng: có 899 dự án với quy mô 398.124 căn, trong đó có 148.811 căn chung cư và 249.313 căn nhà ở riêng lẻ.

- Đủ điều kiện đưa vào kinh doanh (bao gồm bất động sản hoàn thành và bất động sản đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai): có 87 dự án với quy mô 20.893 căn, trong đó 11.477 căn chung cư và 9.416 căn nhà ở riêng lẻ (bằng 119,2% so với Quý I/2025 và bằng 145,7% so với cùng kỳ năm 2024).



1.2. Đối với dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp

¹ Miền Bắc: Phú Thọ 02 dự án, Thái Nguyên 02 dự án, Bắc Giang 02 dự án, Thái Bình 04 dự án, Điện Biên 01 dự án

² Miền Trung: Nghệ An 01 dự án, Tp Đà Nẵng 06 dự án

³ Miền Nam: Long An 01 dự án, Tp. Hồ Chí Minh 03 dự án

Trong 06 tháng đầu năm 2025, Bộ Xây dựng đã tổ chức kiểm tra, đôn đốc tình hình thực hiện trực tiếp tại 27 địa phương⁴. Sau khi kiểm tra đôn đốc đều đã có văn bản thông báo kết quả kiểm tra, đồng thời đề nghị các địa phương quyết liệt chỉ đạo, đôn đốc triển khai, đảm bảo hoàn thành mục tiêu Thủ tướng Chính phủ giao, kết quả cụ thể như sau:

1.2.1. Lũy kế thực hiện Đề án 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2023

Tình hình thực hiện Đề án 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030: Trong giai đoạn từ năm 2021 đến 30/6/2025, trên địa bàn cả nước có 692 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai với quy mô 633.559 căn, trong đó:

- 422 dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư với quy mô 418.220 căn.
- 124 dự án đã khởi công xây dựng với quy mô 112.952 căn.
- 146 dự án hoàn thành với quy mô 102.387 căn.

Như vậy, với số lượng dự án đã hoàn thành, khởi công, chấp thuận chủ trương đầu tư đến nay đạt 59,6% so với chỉ tiêu đã đặt ra tại Đề án.

1.2.2. Kết quả triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội trong Quý II năm 2025

Riêng trong quý II năm 2025, tình hình triển khai thực hiện nhà ở xã hội như sau:

- 16 dự án được với cấp phép, khởi công xây dựng với quy mô 9.544 căn.
- 32 dự án đã hoàn thành (hoàn thành toàn bộ và một phần) với quy mô khoảng 26.528 căn.

1.3. Đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở

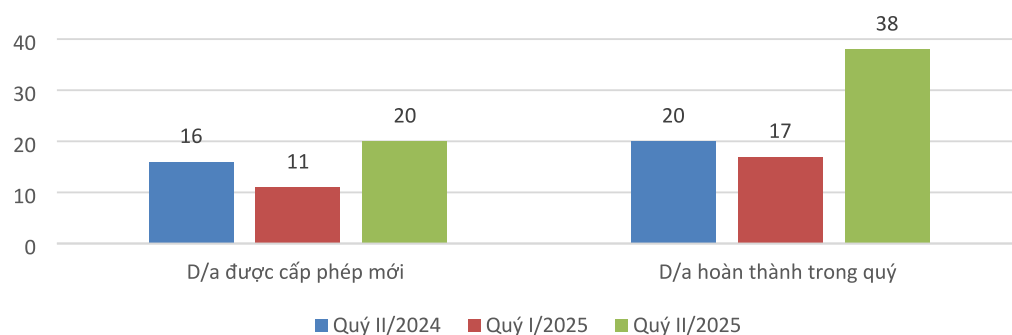
- Được cấp phép mới: có 20 dự án với quy mô 2.658 lô/nền (bằng 181% so với Quý I/2025 và bằng 125% so với cùng kỳ năm 2024).

- Đang triển khai xây dựng: có 478 dự án với quy mô khoảng trên 19.550 lô/nền (bằng 97,5% so với Quý I/2025 và bằng 97% so với cùng kỳ năm 2024).

- Đủ điều kiện đưa vào kinh doanh: có 38 dự án với quy mô 4.802 lô/nền (bằng 223,5% so với Quý I/2025 và bằng 190% so với cùng kỳ năm 2024).

⁴ Tp.Hồ Chí Minh, Huế, Hải Phòng, Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Dương, Quảng Ninh, Hà Nam, Thanh Hóa, Ninh Bình, Bình Thuận, An Giang, Đà Nẵng, Đồng Nai, Hà Nội, Hà Tĩnh, Hưng Yên, Kiên Giang, Nghệ An, Quảng Nam, Long An, Tây Ninh, Bình Phước, Bình Dương, Bà Rịa-Vũng Tàu, Lạng Sơn, Lào Cai.

Số lượng dự án ĐTXD hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở Quý II/2025 so với Quý I/2025 và Quý II/2024



1.4. Đối với dự án bất động sản khác

Các lĩnh vực bất động sản như khu công nghiệp, du lịch nghỉ dưỡng đang phản ánh rõ mối tương quan giữa bất động sản và các yếu tố kinh tế vĩ mô như sản xuất, du lịch, tiêu dùng, và xu hướng đầu tư nước ngoài. Cụ thể:

a) Bất động sản khu công nghiệp

Nguồn cung bất động sản khu công nghiệp chủ yếu từ 2 khu vực miền Bắc và miền Nam, cụ thể như:

- Miền Bắc: Nguồn cung đạt khoảng 16 ha, tăng 2% so với Quý I/2025 và tăng 3% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ lấp đầy ổn định ở mức 83%, cho thấy nhu cầu thuê vẫn cao, đặc biệt tại các tỉnh công nghiệp trọng điểm như Bắc Ninh, Hải Phòng, và Hưng Yên.

- Miền Nam: Tổng nguồn cung giữ nguyên ở mức 28 ha, tuy nhiên tỷ lệ lấp đầy cao hơn, đạt 92% – khẳng định sức hút lớn của các khu công nghiệp ở Bình Dương (nay là TP. Hồ Chí Minh), Đồng Nai và thành phố Hồ Chí Minh.

b) Bất động sản du lịch nghỉ dưỡng

Sự phục hồi và phát triển du lịch trong và ngoài nước đã tạo điều kiện để phát triển bất động sản du lịch nghỉ dưỡng. Trong Quý II/2025, nguồn cung (condotel, biệt thự/liền kề) của bất động sản du lịch nghỉ dưỡng khoảng 2.300 sản phẩm sản phẩm (tăng gấp 2 lần so với Quý I/2025) trong đó dự án Đồi Rồng (Dragon Ocean), Đồ Sơn – Hải Phòng, dự án Sun Costa Residence,...

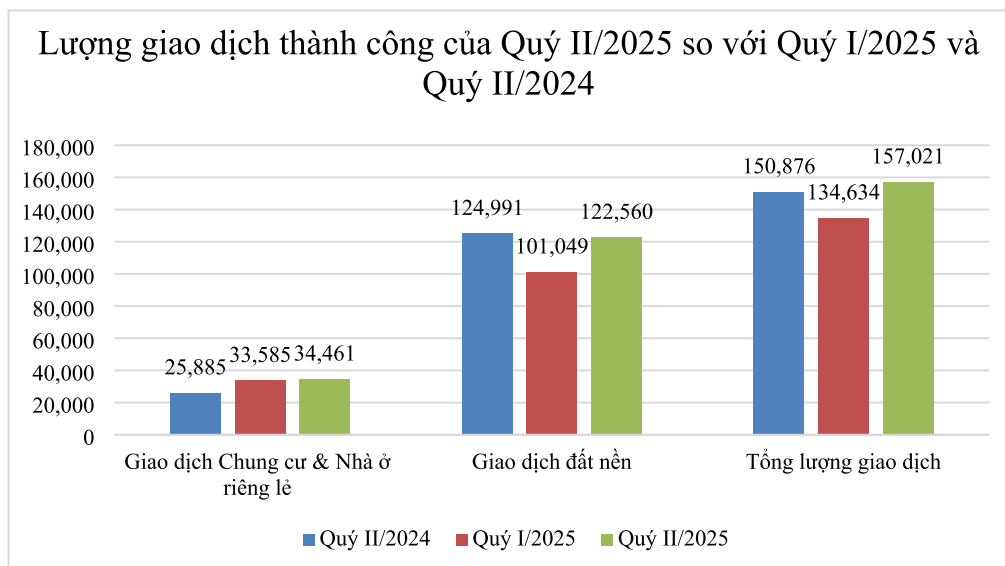
2. Lượng giao dịch chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền

Trong Quý II năm 2025, lượng giao dịch bất động sản (căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền) tiếp tục có xu hướng tăng. Trong Quý II/2025 có khoảng 157.021 giao dịch, tăng 116,6% so với quý I/2025 (Quý I/2025 có khoảng 134.634 giao dịch), trong đó:

- Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 34.461 giao dịch

thành công (bằng 102,61% so với quý I/2025 và bằng 133,1% so với cùng kỳ năm 2024).

- Lượng giao dịch đất nền: có 122.560 giao dịch thành công (bằng 121,3% so với quý I/2025 và bằng 98% so với cùng kỳ năm 2024).



3. Về tồn kho bất động sản

Trong Quý II năm 2025, lượng tồn kho bất động sản cụ thể như sau:

- Lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý II/2025 vào khoảng trên 25.294 căn/nền (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư 3.287 căn; nhà ở riêng lẻ 10.290 căn; đất nền 11.717 nền.

- Lượng tồn kho bất động sản có xu hướng tăng nhẹ so với quý I/2025, trong đó: đối với loại hình nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 109% so với quý I/2025, đất nền bằng 100,3% so với quý I/2025 và chung cư bằng 140,5% so với quý I/2025.

4. Về giá giao dịch

Với các chỉ đạo cụ thể quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng và các Bộ ngành địa phương, tình hình giá bất động sản đã ổn định không còn hiện tượng tăng nóng như cuối năm 2024. Nhìn chung, giá bất động sản, nhà ở tại các địa phương cơ bản ổn định, một số khu vực dự án có mức tăng nhẹ so với Quý I/2025.

4.1. Đối với căn hộ chung cư

Giá chung cư tại Hà Nội, Hồ Chí Minh và các đô thị lớn trên cả nước trong Quý II năm 2025 cơ bản ổn định so với quý trước, tuy nhiên cả hai thành phố đều ghi nhận mức giá cao nhất trong gần một thập kỷ. Tại Hà Nội, giá bán trung bình trên thị trường quý II/2025 đạt 80 triệu đồng/m², tăng 5,6% so với quý trước, trong khi đó, giá căn hộ trung bình tại thành phố Hồ Chí Minh đạt 89 triệu đồng/m²,

không có nhiều biến động so với quý trước.

Giá thứ cấp cũng tăng mạnh, đặc biệt tại các khu vực có hạ tầng phát triển hoặc dự án đã bàn giao. Nguyên nhân chính của xu hướng này bao gồm khan hiếm quỹ đất, chi phí đầu vào tăng cao, quy trình pháp lý chậm và kỳ vọng cao từ phía chủ đầu tư...

(1) Tại thành phố Hà Nội:

Theo khảo sát tại một số dự án, giá căn hộ chung cư tại thành phố Hà Nội có mức tăng khoảng 5-6%⁵, giá rao bán chung cư cụ thể trong quý như sau:

Dự án Berriver Jardin Long Biên có giá rao bán khoảng 71-84 triệu đồng/m²; Dự án Hope Residence có giá rao bán khoảng 50-60 triệu đồng/m², Dự án Vinhomes Green Bay Mễ Trì có giá rao bán khoảng 63-99 triệu đồng/m²; IA20 Ciputra có giá rao bán khoảng 59-70 triệu đồng/m²; Dự án TSG Lotus Sài Đồng có giá rao bán khoảng 53-57 triệu đồng/m²; Dự án Roman Plaza có giá rao bán khoảng 64-76 triệu đồng/m²; Thăng Long Number One có giá rao bán khoảng 60-87 triệu đồng/m²; Khu nhà ở Quân đội K35 Tân Mai có giá rao bán khoảng 63-80 triệu đồng/m²; Cầu Giấy Center Point có giá rao bán khoảng 77-97 triệu đồng/m²; Mandarin Garden có giá rao bán khoảng 91-117 triệu đồng/m²; Lumi Hà Nội (khu đô thị Tây Mỗ - Đại Mỗ) có giá rao bán khoảng 75-93 triệu đồng/m²; Dự án Golden Palace A có giá dao động trong khoảng từ 130-160 triệu đồng/m², dự án CT2 tại Khu chức năng đô thị ĐM1 có giá dao động trong khoảng 120-140 triệu đồng/m².

Một số dự án cao cấp có giá rao bán cao đáng chú ý như: dự án The Nelson Private Residences dao động trong khoảng 120-180 triệu đồng/m²; dự án Noble Crystal đang rao bán ở mức 160-270 triệu đồng/m², The Matrix One đang rao bán ở mức 120-150 triệu đồng/m²; dự án Endless Skyline West Lake đang rao bán ở mức 120-150 triệu đồng/m²;...

(2) Tại thành phố Hồ Chí Minh:

Giá căn hộ chung cư tại thành phố Hồ Chí Minh nhìn chung ổn định, tại một số dự án, vị trí có mức tăng nhẹ so với Quý I năm 2025⁶. Tuy nhiên, vẫn có một số

⁵ Dự án Diamond Park Plaza (Ba Đình) có giá bình quân khoảng 142 triệu đồng/m² (tăng khoảng 6,1%), Sunshine Golden River (Tây Hồ) có giá bình quân khoảng 98 triệu đồng/m² (tăng khoảng 5,6%), Sông Hồng Park View (Đống Đa) có giá bình quân khoảng 76 triệu đồng/m² (tăng khoảng 5,6%), Chelsea Residences (Cầu Giấy) có giá bình quân khoảng 103 triệu đồng/m² (tăng khoảng 5,2%), Indochina Plaza (Cầu Giấy) có giá bình quân khoảng 109 triệu đồng/m² (tăng khoảng 5,3%).

⁶ Một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong quý như: Gateway Thảo Điền (Quận 2) có giá bình quân khoảng 123 triệu đồng/m² (tăng khoảng 6,9%), Hùng Vương Plaza (Quận 5) có giá bình quân khoảng 64 triệu đồng/m² (tăng khoảng 7,1%), Belleza Apartment (Quận 7) có giá bình quân khoảng 43 triệu đồng/m² (tăng khoảng 5,9%), Jamona City (Quận 7) có giá bình quân khoảng 47 triệu đồng/m² (tăng khoảng 6,8%), Tulip Tower (Quận 7) có giá

phân khúc hạng sang tăng cục bộ và thiết lập mặt bằng giá mới nhờ lợi thế hạ tầng vượt trội như tuyến Metro, vành đai, hầm chui Cát Lái và sự mở rộng của nhiều tuyến đường trọng điểm như tại Thủ Thiêm, Thảo Điền, An Phú và Thạnh Mỹ Lợi...

Theo khảo sát tại một số dự án, giá rao bán cụ thể trong quý như sau:

Dự án Urban Green có giá rao bán khoảng 56-72 triệu đồng/m²; Dự án CityLand Park Hills có giá rao bán khoảng 38-65 triệu đồng/m², Dự án Conic Riverside có giá rao bán khoảng 33-43 triệu đồng/m²; Lavida Plus có giá rao bán khoảng 54-67 triệu đồng/m²; Dự án Moonlight Park View có giá rao bán khoảng 47-55 triệu đồng/m²; Dự án Vista Verde có giá rao bán khoảng 71-110 triệu đồng/m²; Dự án HaDo Centrosa Garden có giá rao bán khoảng 94-130 triệu đồng/m².

Một số dự án cao cấp có giá rao bán cao đáng chú ý như: dự án Thảo Điền Green tại phường Thảo Điền có giá chào bán với mức giá từ 163-200 triệu đồng/m²; dự án Eaton Park với giá khoảng 160 triệu đồng/m²; phân khu Masteri Grand View do Masterise Homes có mức giá từ 130-145 triệu đồng/m²..., tăng đáng kể so với cùng kỳ năm 2024.

(3) Giá bán căn hộ của một số dự án nổi bật tại các địa phương khác

Tại thành phố Hải Phòng: Dự án The Minato Residence có giá rao bán khoảng 40-55 triệu đồng/m², Dự án Sentosa Sky Park Hải Phòng có giá rao bán khoảng 37 - 42 triệu đồng/m²; Tại thành phố Cần Thơ: Chung cư Cara River Park có giá bán từ 44-56 triệu đồng/m².

4.2. Đối với biệt thự, nhà ở liền kề trong dự án

Giá giao dịch biệt thự, nhà liền kề trong dự án trong Quý II năm 2025 tại các địa phương có xu hướng tăng nhẹ so với quý trước, trong đó tăng nhiều hơn ở một số địa phương như TP. Hồ Chí Minh, Khánh Hòa, cụ thể như sau:

(1) Tại thành phố Hà Nội

Giá biệt thự, nhà ở liền kề trong dự án trong Quý II năm 2025 có mức tăng nhẹ so với Quý I năm 2025⁷. Theo khảo sát tại một số dự án, giá rao bán cụ thể trong quý như sau:

bình quân khoảng 36,6 triệu đồng/m² (tăng khoảng 6,0%).

⁷ Một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong quý như: Xuân Phương Tasco (Nam Từ Liêm) có giá bình quân khoảng 197 triệu đồng/m² (tăng khoảng 5,3%), Pandora 53 Triều Khúc (Thanh Xuân) có giá bình quân khoảng 332 triệu đồng/m² (tăng khoảng 5,1%), Mon City (Hà Đông) có giá bình quân khoảng 368 triệu đồng/m² (tăng khoảng 4,7%), Kiến Hưng Luxury (Hà Đông) có giá bình quân khoảng 267 triệu đồng/m² (tăng khoảng 4,7%), Lâm Viên Villas (Gia Lâm) có giá bình quân khoảng 123 triệu đồng/m² (tăng khoảng 4,4%).

Đô thị mới Dịch Vọng có giá rao bán khoảng 270-283 triệu đồng/m²; Dự án HDI Homes Vũ Phạm Hàm có giá rao bán khoảng 310-320 triệu đồng/m², Ciputra Hà Nội có giá rao bán khoảng 356-369 triệu đồng/m²; Kita Capital có giá rao bán khoảng 377-386 triệu đồng/m²; Jade Square có giá rao bán khoảng 265-271 triệu đồng/m²; Vinhomes Thăng Long có giá rao bán khoảng 172-181 triệu đồng/m²; Vinhomes Global Gate (Đông Anh) có giá rao bán khoảng 300-350 triệu đồng/m²; Dự án Hà Nội Tropical Garden có giá rao bán khoảng 63-70 triệu đồng/m².

(2) Tại thành phố Hồ Chí Minh

Theo khảo sát tại một số dự án, giá biệt thự, nhà ở liền kề cơ bản ổn định so với Quý I năm 2025; một số khu vực, dự án có giá rao bán tăng khoảng 3 đến trên 5%, cụ thể như sau:

An Phú An Khánh có giá rao bán khoảng 220-229 triệu đồng/m²; Him Lam Kênh Tẻ có giá rao bán khoảng 233-240 triệu đồng/m²; KDC Phú Mỹ có giá rao bán khoảng 147-152 triệu đồng/m²; Verosa Park có giá rao bán khoảng 150-159 triệu đồng/m²; Lucasta Villa có giá rao bán khoảng 132-141 triệu đồng/m²; The 9 Stars có giá rao bán khoảng 147-155 triệu đồng/m²; The Manhattan có giá rao bán khoảng 167-176 triệu đồng/m².

Ngoài ra, một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong quý như: 6B Intresco (Huyện Bình Chánh) có giá bình quân khoảng 110 triệu đồng/m² (tăng khoảng 5,6%), Dinh thự The Rivus Elie Saab (Quận 9) có giá bình quân khoảng 304 triệu đồng/m² (tăng khoảng 5,2%), Hưng Thái (Quận 7) có giá bình quân khoảng 250 triệu đồng/m² (tăng khoảng 4,9%).

(3) Giá bán căn hộ của một số dự án nổi bật tại các địa phương khác

- Đối với các địa phương khác giá nhà ở liền kề, biệt thự trong các dự án đang bắt đầu có xu hướng tăng so với quý trước, cụ thể như sau:

Dự án Khu đô thị Nam Cầu Tuyên Sơn, Đà Nẵng có giá bán từ 65-125 triệu đồng/m²; Dự án Sun Urban City, Hà Nam có giá bán từ 88-194 triệu đồng/m²; Dự án Sun Symphony Residence, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Nại Hiên Đông, Sơn Trà, Đà Nẵng có giá bán từ 138-280 triệu đồng/m²;...

4.3. Đối với đất nền

Thời điểm cuối quý I/2025 đã xảy ra hiện tượng sốt đất nền cục bộ tại một số địa phương như (như Bắc Ninh, Phú Thọ, Ninh Bình, Hưng Yên, Hải Phòng, Đồng Nai,...). Giá đất nền tại các địa phương này tăng nhanh trước thông tin sắp nhập các tỉnh thành và sắp xếp lại đơn vị hành chính mới. Các giao dịch trong thời gian này chủ yếu là các giao dịch đầu cơ. Trước tình hình đó, các cơ quan quản lý tại các địa phương đã 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, giá chuyển nhượng đất nền đã được các địa phương kiểm soát. Mặt bằng giá rao chuyển nhượng đất nền tăng nhẹ khoảng từ 3-5% so với Quý I/2025, cụ thể:

(1) Tại thành phố Hà Nội

Minh Giang Đàm Và (Mê Linh) có giá rao chuyển nhượng bình quân khoảng 40 triệu đồng/m², Cienco 5 Mê Linh (Mê Linh) có giá rao chuyển nhượng bình quân khoảng 60 triệu đồng/m², Tân Lập Cienco 5 (Đan Phượng) có giá rao chuyển nhượng bình quân khoảng 165 triệu đồng/m², Phú Cát City (Thạch Thất) có giá rao chuyển nhượng bình quân khoảng 58 triệu đồng/m².

(2) Tại thành phố Hồ Chí Minh

Phú Mỹ Chợ Lớn (Quận 7) có giá rao chuyển nhượng bình quân khoảng 115 triệu đồng/m², Phú Xuân Cảng Sài Gòn (Huyện Nhà Bè) có giá rao chuyển nhượng bình quân khoảng 62 triệu đồng/m², Khang Điền Bình Chánh (Huyện Bình Chánh) có giá rao chuyển nhượng bình quân khoảng 60 triệu đồng/m², Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí Tân Phong (Quận 7) có giá rao chuyển nhượng bán bình quân khoảng 155 triệu đồng/m², 13E Phong Phú (Huyện Bình Chánh) có giá rao chuyển nhượng bình quân khoảng 50 triệu đồng/m², Park Riverside Tân Cảng (Quận 9) có giá rao chuyển nhượng bình quân khoảng 128 triệu đồng/m².

(3) Tại các địa phương khác

- Tại thành phố Đà Nẵng: dự án Gami Eco Charm (Liên Chiểu) có giá rao chuyển nhượng bình quân khoảng 23,1 triệu đồng/m², Hòa Khánh Residence (Liên Chiểu) có giá rao chuyển nhượng bình quân khoảng 30 triệu đồng/m², dự án Elysia Complex City (Hải Châu) có giá rao chuyển nhượng bình quân khoảng 61 triệu đồng/m².

- Tại thành phố Hải Phòng: dự án Vườn Hồng (Quận Hải An) có giá rao chuyển nhượng bình quân khoảng 67 triệu đồng/m², dự án Anh Dũng II - Sao Đỏ I (Quận Dương Kinh) có giá rao chuyển nhượng bình quân khoảng 40 triệu đồng/m².

- Tại tỉnh Bình Dương (nay thuộc thành phố Hồ Chí Minh): dự án Golden Center City (Bến Cát) có giá rao chuyển nhượng bình quân khoảng 15 triệu đồng/m², Khu đô thị Bình Nguyên (TP. Dĩ An) có giá rao chuyển nhượng bình quân khoảng 45 triệu đồng/m², Khu đô thị Phú Hòa I (TP. Thủ Dầu Một) có giá rao chuyển nhượng bình quân khoảng 83 triệu đồng/m².

4.4. Đối với văn phòng, mặt bằng thương mại

Theo khảo sát thì giá cho thuê văn phòng quý II/2025 so với quý I/2025 cơ bản ổn định. Giá cho thuê tại một số tòa nhà văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh như sau:

- Tại thành phố Hà Nội, thị trường văn phòng Hà Nội duy trì ổn định, giá cho thuê văn phòng cho thuê hạng A có giá dao động từ \$30-\$40 với tỉ lệ lấp đầy đạt 85%, Văn phòng cho thuê hạng B có giá dao động từ \$20-\$30 với tỉ lệ lấp đầy đạt 83%, Văn phòng cho thuê hạng C có giá dao động từ \$15-\$20, chi tiết như sau: Tòa nhà BRG có giá cho thuê khoảng 40 USD/m², Tòa nhà Pacific Place có

giá cho thuê khoảng 30 USD/m², Tòa nhà Capital Building có giá cho thuê khoảng 22-24 USD/m², Tòa nhà Minexport Tower có giá cho thuê khoảng 22 USD/m², Tòa nhà ACB có giá cho thuê khoảng 25-27 USD/m², Tòa nhà văn phòng Moonlight có giá cho thuê khoảng 15 USD/m², Udic Complex Hoàng Đạo Thúy có giá cho thuê khoảng 12 USD/m²,...

- Tại thành phố Hồ Chí Minh, thị trường văn phòng TP. Hồ Chí Minh tăng nhẹ và ổn định với mức tăng khoảng 1% trong quý, giá cho thuê văn phòng cho thuê hạng A có giá từ \$55-60 với tỉ lệ lấp đầy đạt 89%, Văn phòng cho thuê hạng B có giá trung bình \$33-35 với tỉ lệ lấp đầy đạt 88%, chi tiết như sau: toà nhà Phú Mỹ Tower có giá cho thuê dao động khoảng 15 USD/m²; TGI building, số 208 Nguyễn Trãi, Quận 1 có giá cho thuê dao động khoảng 25 USD/m²; Vincom Center Tower Lê Thánh Tôn P. Bến Nghé có giá cho thuê dao động khoảng 44 USD/m²; Tòa nhà Empress Tower có giá cho thuê dao động khoảng 30 USD/m²; Bitexco Financial Tower có giá cho thuê dao động khoảng 30 USD/m²; The Nexus có giá cho thuê dao động khoảng 55 USD/m²...

4.5. Đối với bất động sản du lịch nghỉ dưỡng

Trong Quý II/2025, giá bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng không có biến động nhiều so với Quý I/2025.

* Giá bán loại hình condotel ổn định, ít biến động, chi tiết tại một số dự án cụ thể như sau:

- Trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay thuộc thành phố Hồ Chí Minh): Dự án CSJ Tower có giá rao bán từ 52-70 triệu đồng/m²; Ixora Hồ Tràm có giá bán từ 78-105 triệu đồng/m².

- Trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa: Dự án Libera Nha Trang có giá bán từ 65-80 triệu đồng/m²; Panorama Nha Trang có giá bán từ 65-75 triệu đồng/m²; Vinpearl Beach Front Condotel có giá bán từ 42-48 triệu đồng/m².

- Tại tỉnh Bình Thuận (nay thuộc tỉnh Lâm Đồng): Apec Mandala Wyndham Bình Thuận có giá bán từ 27- 42 triệu đồng/m²; Ocean Vista Mũi Né có giá bán từ 33-42 triệu đồng/m²,...

* Giá bán nhà biệt thự nghỉ dưỡng tăng nhẹ tại một số dự án trong quý nổi bật như sau: Dự án Novaworld Hồ Tràm có giá bán từ 65-100 triệu đồng/m²; Dự án Grand Mercure Hoi An có giá bán từ 90-130 triệu đồng/m²; Dự án Shantira Hội An có giá bán từ 70-90 triệu đồng/m²,...

4.6. Đối với bất động sản công nghiệp

Giá thuê bất động sản trong Quý II năm 2025 không có nhiều biến động, một số khu vực có mức tăng nhẹ, tốc độ tăng giá ở khu vực miền Bắc tốt hơn miền Nam do mặt bằng giá thấp hơn và nhu cầu cao trên cơ sở hạ tầng ngày càng được cải thiện. Tỷ lệ lấp đầy KCN đã đi vào hoạt động tiếp tục duy trì ở mức 75% trong đó:

- Tại khu vực Miền Bắc: Giá thuê đất trung bình khoảng 138 USD/m²/chu

kỳ, đạt tỷ lệ lấp đầy khoảng 83%.

- Tại khu vực Miền Trung: Giá thuê đất trung bình từ 70 USD/m²/chu kỳ, đạt tỷ lệ lấp đầy khoảng 70%.

- Tại khu vực Miền Nam: Giá thuê đất trung bình khoảng 190 USD/m²/chu kỳ, đạt tỷ lệ lấp đầy khoảng 92%.

Đối với nhà kho và nhà xưởng cho thuê, tỷ lệ lấp đầy nhà kho xây sẵn đạt khoảng 69% và nhà xưởng đạt 88%. Giá cho thuê nhà kho và nhà xưởng xây sẵn bình quân tại các khu công nghiệp phổ biến Quý 2 năm 2025 vẫn giữ nguyên với mức giá khoảng 80-150 nghìn đồng/m²/tháng, cụ thể như sau:

Tại khu công nghiệp Long Bình, Biên Hoà, Đồng Nai có giá cho thuê khoảng 70 nghìn đồng/m²/tháng; Khu công nghiệp Amata, Long Bình, Biên Hòa có giá cho thuê khoảng 110 nghìn đồng/m²/tháng; Khu chế xuất Tân Thuận, Quận 7, TP. HCM có giá cho thuê từ 130 nghìn đồng/m²/tháng; KCN Nhơn Trạch có giá cho thuê từ 110 nghìn đồng/m²/tháng; Khu công nghiệp Đồng Văn, Hà Nam có giá cho thuê từ 100 nghìn đồng/m²/tháng; Khu công nghiệp Thái Hà, Lý Nhân, Hà Nam có giá cho thuê từ 90 nghìn đồng/m²/tháng...

5. Tình hình cấp tín dụng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp đối với lĩnh vực bất động sản

5.1. Về tình hình cấp tín dụng

Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tính đến 31/5/2025 dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 1.640.682 tỷ đồng (tăng 36% so với cùng kỳ năm trước), 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, cụ thể như sau:

Bảng 2: Tình hình cấp tín dụng trong hoạt động kinh doanh bất động sản

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	NỘI DUNG	Đến 31/05/2024	Đến 31/05/2025
I	Dư nợ tín dụng kinh doanh bất động sản	1.205.437	1.640.682
1	Dư nợ tín dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án phát triển nhà ở	318.799	518.817
2	Dư nợ tín dụng đối với các dự án văn phòng cho thuê	44.080	64.358
3	Dư nợ tín dụng đối với các dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất	86.330	112.378
4	Dư nợ tín dụng đối với các dự án khu du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng	49.127	57.333
5	Dư nợ tín dụng đối với các dự án nhà hàng, khách sạn	61.483	63.024

6	Dư nợ tín dụng đối với cho vay xây dựng, sửa chữa, nhà để bán, cho thuê	126.794	123.723
7	Dư nợ tín dụng đối với cho vay mua quyền sử dụng đất	94.402	176.141
8	Dư nợ tín dụng đối với đầu tư kinh doanh bất động sản khác	424.422	524.908
II	Số dư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai	14.406	7.207

Như vậy, tổng dư nợ tín dụng bất động sản tăng mạnh hơn sau 01 năm (bằng hơn 36% so với cùng kỳ năm trước), cho thấy dòng vốn từ ngân hàng vào lĩnh vực này đang được nới lỏng hơn và có dấu hiệu phục hồi niềm tin từ cả ngân hàng lẫn doanh nghiệp.

Tín dụng bất động sản cũng được định hướng ưu tiên cho các phân khúc phục vụ an sinh xã hội như nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và các dự án thương mại đáp ứng nhu cầu ở thực sự của người dân. Theo đó, với mục tiêu tăng trưởng tín dụng 16% trong năm 2025 (tương đương khoảng 2,5 triệu tỷ đồng), có nhiều khả năng tín dụng bất động sản còn tiếp tục tăng, đặc biệt trong bối cảnh lãi suất được điều chỉnh thấp hỗ trợ mua nhà và gói tín dụng ưu đãi cho người trẻ.

5.2. Về tình hình phát hành trái phiếu đối với lĩnh vực bất động sản

Theo Hiệp hội Thị trường Trái phiếu Việt Nam (VBMA), Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (SSC), trong quý II/2025, cụ thể như sau:

- Công bố thông tin ngày 30/04/2025, có 19 đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ trị giá 30,067 tỷ đồng và 2 đợt phát hành ra công chúng trị giá 4,000 tỷ đồng, trong đó tháng 4/2025 có 6 đợt phát hành từ các doanh nghiệp bất động sản với tổng giá trị khoảng 9.160 tỷ đồng.

- Công bố thông tin ngày 31/05/2025, có 42 đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ trị giá 46,771 tỷ đồng, trong đó tháng 5 các doanh nghiệp ngành bất động sản đã phát hành tổng cộng 7 đợt với tổng giá trị 10.504,5 tỷ đồng.

- Công bố thông tin ngày 30/06/2025, có 65 đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ trị giá 86,953 tỷ đồng, trong đó tháng 6/2025 các doanh nghiệp ngành bất động sản đã phát hành tổng cộng 5 đợt với tổng giá trị 7.610 tỷ đồng.

Một số doanh nghiệp bất động sản phát hành trái phiếu đáng chú ý trong quý, cụ thể như: Công ty CP Tập đoàn VinGroup có 3 đợt phát hành với tổng giá trị 6.000 tỷ đồng; Công ty CP Xây dựng, Đầu tư Bất động sản Việt Minh Hoàng phát hành 1 đợt với giá trị 3.466 tỷ đồng; Công ty CP AAC Việt Nam phát hành 1 đợt với giá trị 500 tỷ đồng; Công ty TNHH Công nghiệp - Bất động sản và xây dựng Song Phương phát hành 1 đợt trị giá 388,5 tỷ đồng và Công ty CP Phát triển bất động sản Văn Phú với lô trái phiếu trị giá 150 tỷ đồng.

Từ số liệu trên cho thấy, trong quý II/2025, hoạt động phát hành trái phiếu bất động sản đã có dấu hiệu phục hồi tích cực sau thời kỳ đóng băng, đặc biệt trong tháng 6/2025 ghi nhận mức tăng trưởng về cả số lượng đợt và giá trị phát hành. Tuy nhiên, mức độ phục hồi này vẫn còn tập trung ở nhóm doanh nghiệp lớn, uy tín, còn thị trường chung vẫn đối mặt với rủi ro tín dụng, áp lực đáo hạn. Do vậy, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Bộ Tài chính đã và đang tiếp tục tăng cường vai trò giám sát đối với các tổ chức tư vấn phát hành, bao gồm công ty chứng khoán và ngân hàng lưu ký, tăng cường trách nhiệm cao hơn trong việc thẩm định hồ sơ pháp lý, đánh giá năng lực tài chính của doanh nghiệp phát hành và minh bạch...

5.3. Về nguồn vốn FDI đầu tư vào lĩnh vực bất động sản

Theo báo cáo tình hình kinh tế xã hội quý II và 6 tháng đầu năm 2025 của Cục Thống kê (Bộ Tài chính), tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 30/6/2025 bao gồm: Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 21,52 tỷ USD, tăng 32,6% so với cùng kỳ năm trước. Đáng chú ý, vốn FDI thực hiện tại Việt Nam 6 tháng đầu năm 2025 ước đạt 11,72 tỷ USD, tăng 8,1% so với cùng kỳ năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất của 6 tháng trong 5 năm qua.

Đối với lĩnh vực bất động sản: 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, kết quả này đến từ nhiều yếu tố thuận lợi như:

Nền tảng kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát và tỷ giá được kiểm soát; chính sách pháp lý và đầu tư ngày càng hoàn thiện, với các luật sửa đổi có hiệu lực từ đầu năm 2025; hệ thống hạ tầng trọng điểm như cao tốc Bắc – Nam, sân bay Long Thành, các tuyến vành đai lớn tại Hà Nội, TP.HCM được đẩy nhanh tiến độ, mở rộng không gian đầu tư cho thị trường bất động sản công nghiệp và đô thị vệ tinh. Bên cạnh đó, chiến lược ngoại giao kinh tế chủ động, cùng việc phát triển các phân khúc bất động sản mới như logistics, khu công nghiệp thông minh, BĐS xanh...đã mở ra cơ hội mới cho các nhà đầu tư nước ngoài.

Tuy nhiên, để duy trì và phát huy hiệu quả thu hút FDI trong nửa cuối năm và giai đoạn tiếp theo, Việt Nam cần tiếp tục cải cách thủ tục đầu tư, rút ngắn thời gian phê duyệt dự án có yếu tố nước ngoài; tăng cường quy hoạch quỹ đất sạch, nhất là tại các tỉnh vệ tinh có tiềm năng phát triển; bảo đảm tính ổn định, minh bạch của pháp lý và chính sách thuế đối với nhà đầu tư ngoại; khuyến khích đầu tư vào