

NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN: MỘT TRONG NHỮNG ĐỘNG LỰC QUAN TRỌNG THÚC ĐẨY TĂNG TRƯỞNG VÀ ỔN ĐỊNH KINH TẾ

HOUSING AND REAL ESTATE MARKET: ONE OF THE IMPORTANT DRIVING
FORCES FOR ECONOMIC GROWTH AND STABILITY



Thượng tá, TS. Đặng Sỹ Lân¹

Tóm tắt: Theo báo cáo của Cục Thống kê – Bộ Tài chính về tình hình kinh tế-xã hội (KTXH) cho thấy tình hình KTXH tiếp tục xu hướng tích cực, tăng trưởng được thúc đẩy, kinh tế vĩ mô cơ bản ổn định, lạm phát được kiểm soát, các cân đối lớn của nền kinh tế được bảo đảm trong 6 tháng đầu năm 2025. Lĩnh vực bất động sản trong quý II/2025 được các chuyên gia và nhà đầu tư đánh giá là bình ổn và sẽ phát triển ổn định trong thời gian tới. Bài báo nêu rõ những biến chuyển trong công tác phát triển nhà ở và thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian nửa đầu năm 2025 vừa qua.

Từ khóa: Nhà ở, thị trường bất động sản, văn bản pháp luật, nhà ở xã hội, nhà ở thương mại

Abstract: According to the report of the General Statistics Office - Ministry of Finance on the socio-economic situation, the socio-economic situation continues to perform positive trend, growth is promoted, the macro-economy is basically stable, inflation is controlled, major balances of the economy are guaranteed in the first 6 months of 2025. The real estate sector in the second quarter of 2025 is assessed by experts and investors as stable and will develop stably in the coming time. The article clearly states the changes in housing development and the real estate market in Vietnam in the first half of 2025.

Keywords: Housing, real estate market, legal documents, social housing, commercial housing.

Nhận bài ngày 29/7/2025, chỉnh sửa ngày 15/8/2025, chấp nhận đăng ngày 15/9/2025.

I. GIỚI THIỆU

Vừa qua, Quốc Hội, Chính phủ đã ban hành kịp thời các văn bản pháp lý quan trọng về thực hiện sáp nhập, sắp xếp đơn vị hành chính nhằm mục tiêu tinh gọn bộ máy, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển kinh tế - xã hội như Nghị quyết 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025



Các chính sách đã góp phần tháo gỡ đáng kể những vướng mắc hiện hữu trong quá trình triển khai dự án, đặc biệt là đối với các dự án nhà ở xã hội

về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh của Quốc hội, theo đó việc chuyển đổi mô hình chính quyền địa phương từ 3 cấp sang 2 cấp được kỳ vọng sẽ mang lại nhiều tác động tích cực đến nền kinh tế nói chung và lĩnh vực bất động sản (BDS) nói riêng như việc các địa phương sẽ tập trung phát triển vào trung tâm hành chính mới, sẽ có những sự điều chỉnh về quy hoạch vùng, quy hoạch hạ tầng giao thông, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội,...

Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã nghiên cứu báo cáo Chính phủ trình Quốc hội ban hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc Hội và 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; Đảng ủy Bộ Xây dựng cũng đã có văn bản số 192-CV/ĐU ngày 30/6/2025 báo cáo Đảng ủy Chính phủ về báo cáo Bộ Chính trị về việc cho chủ trương ban hành Nghị quyết thí điểm mô hình Trung tâm giao dịch BDS và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý.

¹ Trường Đại học Phòng cháy chữa cháy
Email: sylant34@gmail.com

Các chính sách đã góp phần tháo gỡ đáng kể những vướng mắc hiện hữu trong quá trình triển khai dự án, đặc biệt là đối với các dự án nhà ở xã hội, nhà ở thương mại quy mô lớn,... cụ thể như việc đã cắt giảm thủ tục hành chính, đơn giản hóa quy trình đầu tư xây dựng, thí điểm cơ chế thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành lập Quỹ nhà ở quốc gia; cân đối hài hòa lợi ích giữa Nhà nước – người dân – doanh nghiệp; các cơ chế, chính sách mới cho phép xác định linh hoạt đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội theo điều kiện thực tiễn từng địa phương, đồng thời bảo đảm quyền và nghĩa vụ rõ ràng của các chủ thể tham gia thị trường...

II. MỘT SỐ CHÍNH SÁCH MỚI VÀ CÁC VĂN BẢN CHỈ ĐẠO ĐIỀU HÀNH TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Trong quý II/2025, Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo quyết liệt đối với các Bộ, ngành, địa phương và đã cụ thể hóa bằng các văn bản pháp lý có liên quan trực tiếp đến thị trường BĐS cụ thể như:

- Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc Hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.
- Nghị quyết số 155/NQ-CP ngày 01/6/2025 của Chính phủ về Kế hoạch của Chính phủ triển khai 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.
- Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh của Quốc hội.
- Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.
- Nghị định số 76/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại Thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa.
- 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 có xu hướng tăng

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 BĐS hoàn thành và BĐS 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
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

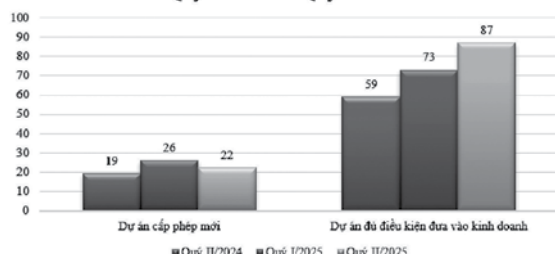
1.1. Dự án phát triển nhà ở thương mại cơ bản ổn định

- 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 án, tại miền Trung có 07 dự án, tại miền Nam có 04 dự án.

- 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 BĐS hoàn thành và BĐS 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).

Số liệu về nhà ở thương mại Quý II/2025 so với Quý I/2025 và Quý II/2024



1.2. Quyết liệt triển khai các Dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp

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 phương. Sau khi kiểm tra đôn đốc 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 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.

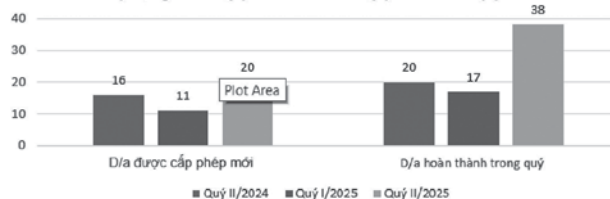
1.3. Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở

- 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).

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. Các dự án bất động sản khác phục hồi

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

1.4.1. Bất động sản khu công nghiệp

Nguồn cung BĐS 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.

1.4.2. 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 BĐS 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 (tăng gấp 2 lần so với Quý I/2025) trong đó dự án Đảo Rồng (Dragon Ocean), Đồ Sơn – Hải Phòng, dự án Sun Costa Residence,...

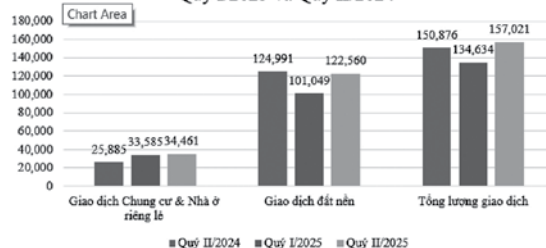
2. Lượng giao dịch chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền có xu hướng tăng

Trong Quý II năm 2025, lượng giao dịch BĐS (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).

Lượng giao dịch thành công của Quý II/2025 so với Quý I/2025 và Quý II/2024



3. Tồn kho bất động sản tăng nhẹ

Trong Quý II năm 2025, lượng tồn kho BĐS cụ thể như sau:

- Lượng tồn kho BĐS 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. Giá giao dịch bất động sản đi vào ổn định

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 BĐS đã ổn định không còn hiện tượng tăng nóng như cuối năm 2024. Nhìn chung, giá BĐS, 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. Căn hộ chung cư không có nhiều biến động

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 (tăng 33% so với cùng kỳ), 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 (tăng khoảng 36% so với cùng kỳ năm 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%, 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; Thăng Long Number One có giá rao bán khoảng 60-87 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;

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 2025. Tuy nhiên, vẫn có một số 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;

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; 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) 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.



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

4.2. Đối với biệt thự, nhà ở liền kề trong dự án có xu hướng tăng nhẹ

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 2025. 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: 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.

4.3. Giá chuyển nhượng đất nền đã được các địa phương kiểm soát

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 sáp 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 BĐS 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:

Tại thành phố Hà Nội: Minh Giang Đầm 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.

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.

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

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.

IV. Một số giải pháp trọng tâm trong thời gian tới

Các Bộ, ngành, địa phương tiếp tục thực hiện các nhiệm vụ giải pháp để phát triển ổn định thị trường BĐS, phát triển nhà ở xã hội, tháo gỡ khó khăn vướng mắc các dự án BĐS tồn đọng, chấn chỉnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất, sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp theo chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ tại các văn bản: Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ, Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, Quyết định số 751/QĐ-TTg ngày 11/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ, Công điện số 03/CĐ-TTg ngày 15/1/2025,...

Tiếp tục rà soát, hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến đất đai, nhà ở, kinh doanh BĐS,... Trong đó, tập trung chủ động giải quyết, hướng dẫn các vấn đề liên quan đến sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp đảm bảo đi vào hoạt động thông suốt, không gián đoạn. Triển khai thực hiện nhiệm vụ về giải quyết các vấn đề khó khăn, vướng mắc của các dự án tồn đọng theo Quyết định số 751/QĐ-TTg ngày 11/4/2025 của Thủ tướng Chính

phủ... Thực hiện tuyên truyền, phổ biến pháp luật và tổ chức triển khai thi hành các chính sách, pháp luật liên quan đến thị trường BĐS.

Bộ Xây dựng: Nghiên cứu, rà soát các quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh BĐS,... để đề xuất sửa đổi phù hợp với thực tiễn, tạo điều kiện phát triển thị trường BĐS. Tiếp tục chỉ đạo, đôn đốc hướng dẫn địa phương rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến các dự án BĐS. Phối hợp với Bộ Tài chính – cơ quan thường trực Ban chỉ đạo số 751/QĐ-TTg ngày 11/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ để kịp thời tháo gỡ các dự án bất động sản có khó khăn, vướng mắc.

Công tác phát triển nhà ở xã hội: Tổ chức, chỉ đạo, hướng dẫn kiểm tra các địa phương triển khai phát triển nhà ở xã hội theo Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, Quyết định 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. Chỉ đạo, kiểm tra, giám sát các địa phương đẩy nhanh công tác quy hoạch, tạo quỹ đất để phát triển các dự án nhà ở, nhất là dự án nhà ở xã hội tại các khu vực đô thị, khu công nghiệp. Tiếp tục hoàn thiện hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS; đảm bảo cơ sở dữ liệu sống, sạch, hiệu quả và kết nối với các dữ liệu về dân cư và Đề án 06 của Bộ Công an, cơ sở dữ liệu đất đai của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường: Rà soát các quy định Luật Đất đai để báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trình cấp thẩm quyền sửa đổi đáp ứng yêu cầu thực tiễn. Tiếp tục tổ chức, chỉ đạo hướng dẫn địa phương thực hiện có hiệu quả Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 1/4/2025 quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội và Nghị định số 76/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội. Phối hợp với Bộ Xây dựng và các bộ liên quan nghiên cứu, thực hiện chuyển đổi số để liên thông các thủ tục từ giao dịch BĐS, công chứng, thuế và đăng ký giao dịch đất đai trên môi trường điện tử.

Bộ Tài chính: Phối hợp với Bộ Xây dựng và các bộ liên quan nghiên cứu, thực hiện chuyển đổi số để liên thông các thủ tục từ giao dịch BĐS, công chứng, thuế và đăng ký giao dịch đất đai trên môi trường điện tử. Nghiên cứu, đề xuất ban hành chính sách thuế đối với nhà ở, BĐS không sử dụng.

Các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương: Tuyên truyền, phổ biến pháp luật và tổ chức triển khai thi hành các chính sách, pháp luật; thực hiện công bố kịp thời thông tin về nhà ở và thị trường BĐS, công khai các văn bản thông báo BĐS đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch đô thị và nông thôn; chương trình phát triển đô thị;... bảo đảm công khai, minh bạch thông tin thị trường. Chỉ đạo các cơ quan chức năng tập trung giải quyết nhanh các thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng các dự án nhà ở, BĐS theo các thủ tục mới (như chấp thuận chủ trương đầu tư, thẩm định dự án, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất,...). Phối hợp với Bộ Xây dựng và các bộ, cơ quan liên quan xây dựng dữ liệu về BĐS, đề xuất chính sách về bất động sản nghỉ dưỡng, BĐS khu công nghiệp.

Thùy Linh (BT)

Tài liệu tham khảo:

Thông cáo số 298 /TC-BXD ngày 28/7/2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trong Quý II/2025.



Tiếp tục rà soát, hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản