



BÁO CÁO

THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM NĂM Q1/2025 & DỰ BÁO NĂM 2025

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG Q1/2025

01

TỔNG QUAN CHUNG Q1/2025

- Kinh tế – Xã hội
- Những điểm đáng chú ý KT - XH trong Q1/2025
- Thông tin quy hoạch, đầu tư công
- Diễn biến thị trường Bất động sản Q1/2025

02

DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2025

- Nguồn cung tương lai
- Dự báo thị trường BĐS năm 2025



TỔNG QUAN CHUNG

Q1/2025



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

Q1/2025



01

TỔNG THỐNG MỸ NHÂM CHỨC, RÚT MỸ KHỎI HIỆP ĐỊNH QUỐC TẾ, TRỪNG PHẠT KINH TẾ VỚI TRUNG QUỐC, TẠM DỪNG VIỆN TRỢ NƯỚC NGOÀI

02

QUAN HỆ NGA - MỸ VÀ NGA - PHƯƠNG TÂY CHƯA CÓ DẤU HIỆU HÒA HOẪN

03

EU VÀ ASEAN KÝ KẾT HIỆP ĐỊNH ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC TOÀN DIỆN

04

FED GIỮ NGUYÊN LÃI SUẤT, KIỂM SOÁT LẠM PHÁT

05

ECB HẠ LÃI SUẤT THÊM 0.25%

06

TRÍ TUỆ NHÂN TẠO TRUNG QUỐC TẠO BƯỚC NGOẶT, THÁCH THỨC MỸ, ĐỊNH HÌNH LẠI CHIẾN LƯỢC CÔNG NGHỆ TOÀN CẦU

07

GIÁ VÀNG THẾ GIỚI TĂNG MẠNH DƯỚI CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH TRỊ

08

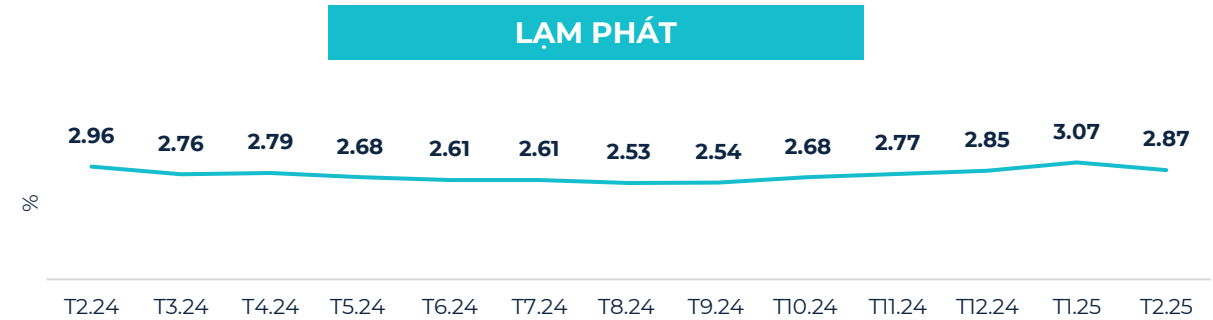
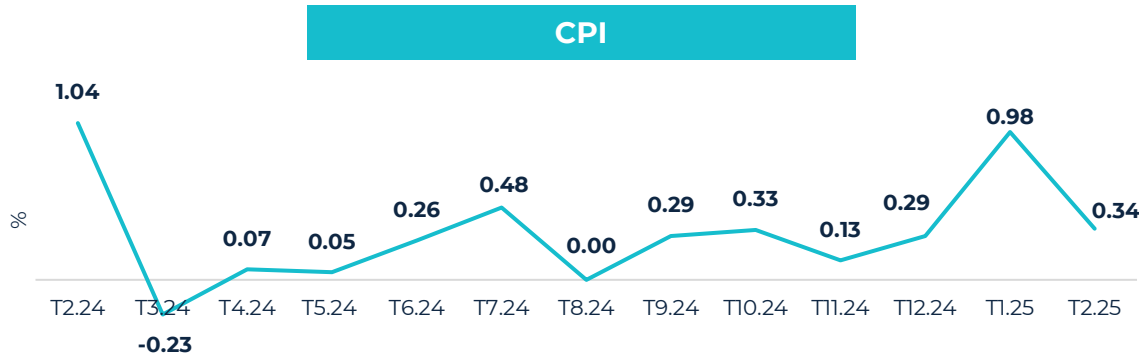
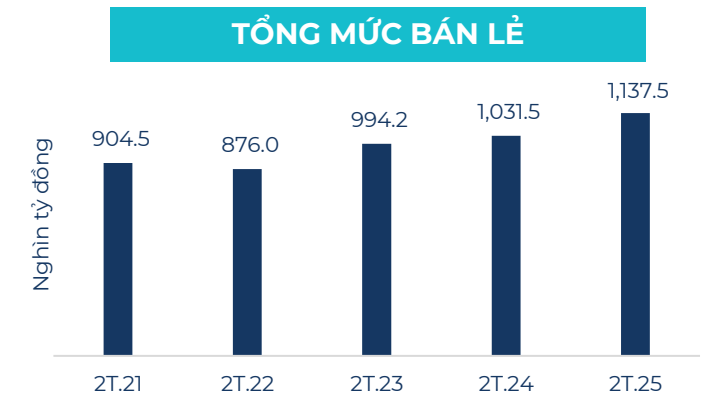
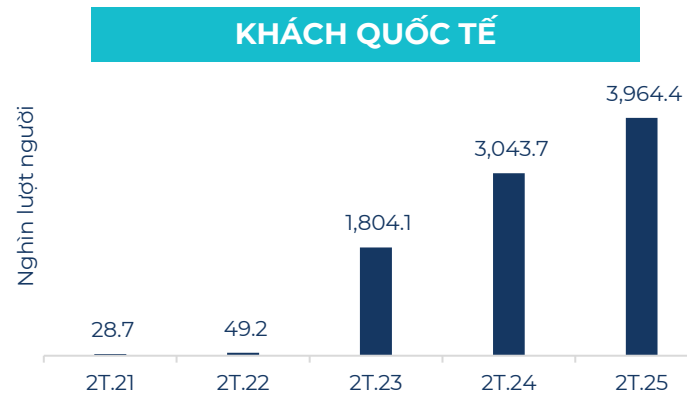
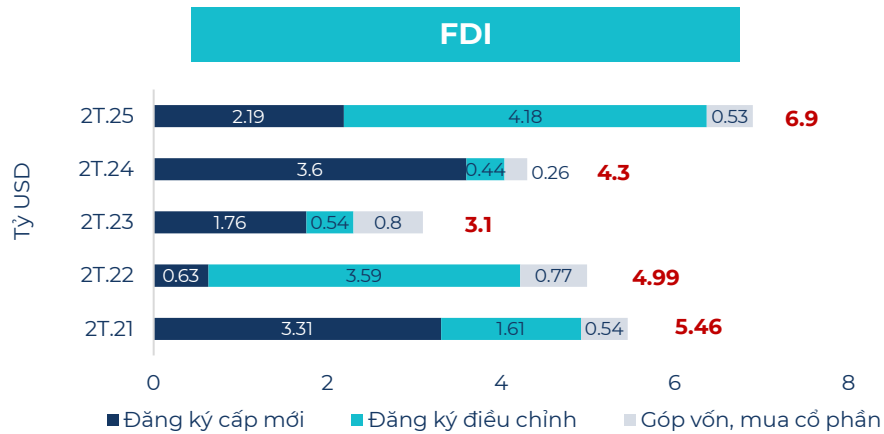
ĐỒNG EURO LÊN GIÁ CAO NHẤT TRONG 05 THÁNG

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI THẾ GIỚI TRONG Q1/2025



TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI VIỆT NAM

Q1/2025

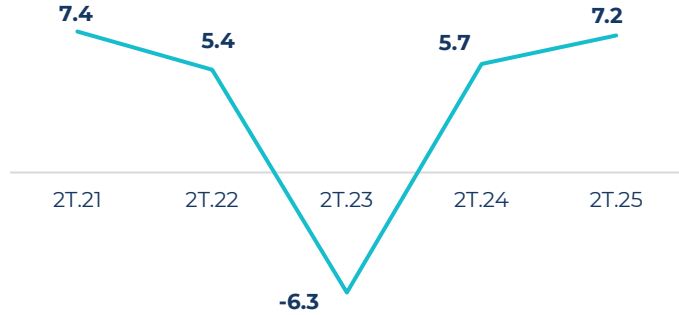


Tình hình Kinh tế - xã hội 2 tháng đầu năm 2025:

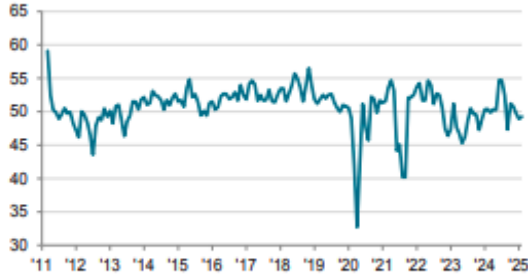
- **FDI vào Việt Nam:** Trong 2 tháng đầu năm 2025 có **516 dự án mới** được cấp phép với **số vốn đăng ký đạt 2.19 tỷ USD**, tăng 10% về số dự án và giảm 48.4% về số vốn so với cùng kỳ năm 2024.
- **Thu hút khách quốc tế đến Việt Nam tiếp tục tăng cao.** Tính chung 2 tháng đầu năm 2025, khách quốc tế đến Việt Nam đạt hơn 3.96 triệu lượt người, tăng 30.2% so với cùng kỳ năm trước. Lượng khách đến bằng đường hàng không chiếm 85.7% lượng khách quốc tế. Khi phân theo vùng lãnh thổ, gần 3.1 triệu lượt người đến từ Châu Á.
- **Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng** tính chung 2 tháng đầu năm 2025 ước đạt **1,137.5 nghìn tỷ đồng, tăng 9.4%** so với cùng kỳ năm trước.
- **Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)** 2 tháng đầu năm 2025 **tăng 3.27%** so với cùng kỳ năm trước. CPI tháng 2/2025 **tăng 2.91%** và so với cùng kỳ năm trước và **tăng 1.32%** so với tháng 12/2024.
- **Lạm phát cơ bản** bình quân 2 tháng đầu năm 2025 **tăng 2.97%** so với cùng kỳ năm 2024 và thấp hơn mức tăng CPI bình quân chung (3.27%).

*Nguồn: Tổng cục thống kê.

CHỈ SỐ IIP



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



Nguồn: S&P Global PMI.
Dữ liệu được thu thập từ ngày 10 đến ngày 20 tháng 02 năm 2025.

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



Nguồn: S&P Global PMI.

*Nguồn: Tổng cục thống kê, Bộ Tài chính.

TÌNH HÌNH ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP

DN đăng ký thành lập mới

20.8

Nghìn doanh nghiệp

↓ **8.9%**

So với cùng kỳ năm trước

DN quay trở lại hoạt động

29.1

Nghìn doanh nghiệp

↑ **53.2%**

So với cùng kỳ năm trước

DN tạm ngừng KD, ngưng HĐ và giải thể

67.1

Nghìn doanh nghiệp

↑ **6.5%**

So với cùng kỳ năm trước

Giải ngân NSNN

73.2

Nghìn tỷ đồng

↑ **21.7%**

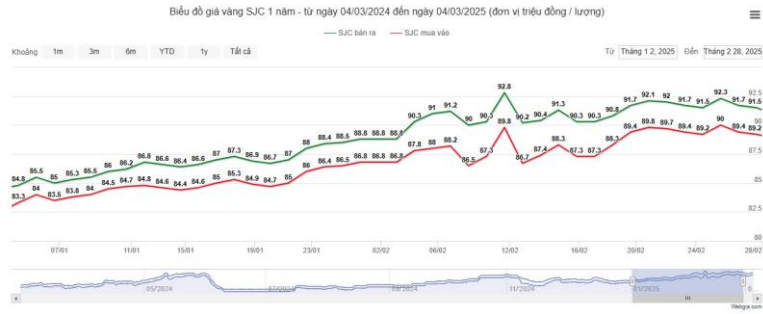
So với cùng kỳ năm trước

*Tính 2 tháng đầu năm 2025

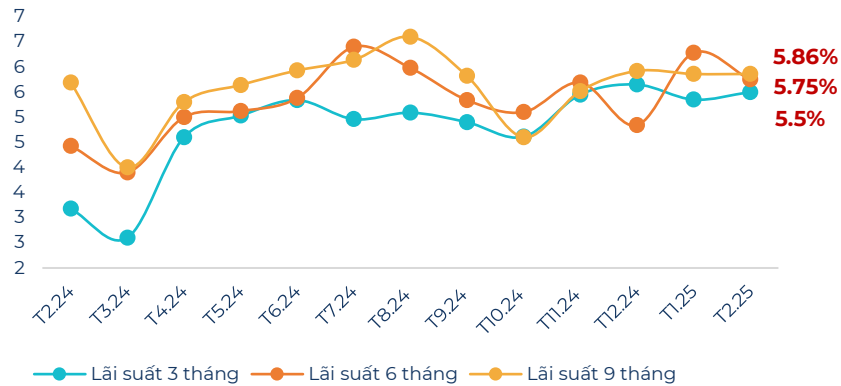
*Tính 2 tháng đầu năm 2025

- **Ngành chế biến, chế tạo là động lực dẫn dắt tăng trưởng toàn ngành công nghiệp** 2 tháng đầu năm 2025. Chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp (IIP) 2 tháng đầu năm 2025 ước tính tăng 7.2% so với cùng kỳ năm trước.
- **Chỉ số PMI ngành sản xuất Việt Nam tháng 2/2025 đạt 49.2 điểm**, nằm dưới ngưỡng 50 điểm tháng thứ ba liên tiếp. Sự sụt giảm này diễn ra khi nhu cầu khách hàng yếu khiến số lượng đơn đặt hàng mới và sản lượng tiếp tục giảm.
- **Chỉ số PMI việc làm tháng 2/2025 giảm lần thứ năm liên tiếp** khi tình trạng thiếu đơn đặt hàng mới khiến một số công ty trì hoãn việc thay thế nhân sự nghỉ việc và tiếp tục giảm việc làm.
- Tính chung 2 tháng đầu năm 2025, **cả nước có gần 20.8 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới**, giảm 8.9% về số doanh nghiệp, tăng 4.9% về vốn đăng ký và giảm 22.7% về số lao động so với cùng kỳ năm trước.
- **Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản** trong 2 tháng đầu năm 2025 **đã thành lập 492 doanh nghiệp** (giảm 10.9% so với cùng kỳ năm trước). Trong đó **số doanh nghiệp bất động sản giải thể là 230 doanh nghiệp** (giảm 7.3% so với cùng kỳ năm trước).
- **Vốn đầu tư thực hiện từ nguồn NSNN** 2 tháng đầu năm 2025 **ước đạt 73.2 nghìn tỷ đồng**, bằng 8.5% kế hoạch năm và tăng 21.7% so với cùng kỳ năm trước.

GIÁ VÀNG



LÃI SUẤT LIÊN NGÂN HÀNG



CHỨNG KHOÁN



TIỀN ĐIỆN TỬ



*Nguồn tổng hợp

- Tính đến hết tháng 2/2025, giá vàng trong nước liên tục tăng, xô đổ mọi kỷ lục** do ảnh hưởng bởi chính trị quốc tế và Tết Nguyên đán. Kết thúc phiên giao dịch ngày 28/02/2025, giá vàng miếng SJC niêm yết ở ngưỡng 88.9 – 90.9 triệu đồng/lượng (mua vào – bán ra). Nhìn chung, chỉ số giá vàng tháng 2/2025 tăng 4.72% so với tháng trước; tăng 32.57% so với cùng kỳ năm trước.
- Lãi suất thị trường liên ngân hàng tháng 2/2025 biến động ở kỳ hạn 3 tháng và 6 tháng.** Cụ thể, tính đến ngày 28/02, lãi suất kỳ hạn 3 tháng tăng lên 5.5%, kỳ hạn 6 tháng giảm còn 5.75%, kỳ hạn 9 tháng giữ nguyên 5.86%.
- VN-Index đóng cửa tháng 2/2025 tại 1,305 điểm, tăng mạnh 3.19% so với cuối tháng 1/2025.** Giá trị giao dịch bình quân cải thiện tích cực, tăng 50.6% chỉ tính riêng khớp lệnh sau khi chạm vùng đáy 3 năm trước đó.
- Thị trường tiền điện tử tính đến 28/2/2025 có vốn hóa thị trường đạt khoảng 2,530 tỷ USD, giảm hơn 200 tỷ USD so với cuối tháng trước.**

→ **Xu hướng của các kênh tài chính:** Phát triển dựa trên công nghệ mới về tài sản số và tiền kỹ thuật số. Giá vàng vẫn diễn biến phức tạp trong khi chứng khoán có xu hướng tăng trong cả trung và dài hạn nhờ sự phục hồi nền kinh tế. Lãi suất cho vay và lãi suất huy động ngân hàng đều có xu hướng giảm.

→ **Thị trường bất động sản có nhiều kỳ vọng đồng thời cũng đặt ra những bài toán lớn về quản lý và phát triển thị trường bất động sản.**

LÃI SUẤT HUY ĐỘNG T3/2025

STT	NGÂN HÀNG	LÃI SUẤT GỬI TIẾT KIỆM 12 tháng (%/năm) T3.2025	LÃI SUẤT GỬI TIẾT KIỆM 12 tháng (%/năm) T12.2024	Xu hướng
1	GPbank	6.05	6.05	↔
2	BaoVietbank	5.8	5.8	↔
3	NCB	5.6	5.8	↓
4	HDbank	5.6	5.6	↔
5	VPbank	5.5	5.5	↔
6	TPbank	5.2	5.3	↓
7	PVcombank	5.1	5.1	↔
8	MBbank	5.1	5.1	↔
9	ACB	4.9	4.9	↔
10	Agribank	4.7	4.8	↓
11	BIDV	4.7	4.7	↔
12	Vietinbank	4.7	4.7	↔
13	Vietcombank	4.6	4.6	↔

Lãi suất huy động (với kỳ hạn 12 tháng) trong Q1/2025 có xu hướng giảm 0.1 – 0.5%/năm so với cuối năm 2024

LÃI SUẤT VAY NGÂN HÀNG T3/2025

STT	NGÂN HÀNG	Ưu đãi 12 tháng (%/năm)		Xu hướng	Tỷ lệ cho vay (%)		Thời hạn cho vay (năm)	
		T3.2025	T12.2024		T3.2025	T12.2024	T3.2025	T12.2024
1	VPbank	7.2	7.2	↔	75	75	25	25
2	SCB	7.9	7.9	↔	100	100	25	25
3	MBbank	7.9	7.9	↔	80	80	20	20
4	OCB	7.5	7.5	↔	100	100	30	30
5	Sacombank	7	7	↔	100	100	30	30
6	Techcombank	6.7	6.7	↔	80	70	35	35
7	Agribank	6	6	↔	100	100	30	30
8	VietinBank	6	6	↔	80	80	20	20
9	BIDV	5	5.5	↓	100	100	30	30
10	Vietcombank	5.5	5.5	↔	70	70	20	20
11	SeABank	5.5	5.5	↔	90	90	35	25
12	HSBC	5.5-8.99	5.5-8.99	↔	70	70	25	25

Lãi suất vay mua nhà trong Q1/2025 duy trì ở mức thấp, có xu hướng giảm 0.2 - 2%/năm (với kỳ hạn 12 tháng) so với cuối năm 2024

*Nguồn tổng hợp

*Lãi suất huy động và cho vay tính đến ngày 17/3/2025

NHỮNG ĐIỂM ĐÁNG CHÚ Ý KHÁC

Q1/2025

1 **Giá vàng trong nước vượt mốc 100 triệu đồng/lượng**

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

2 **Quốc hội sẽ thông qua nghị quyết sáp nhập các tỉnh trước ngày 30/6/2025**

Ủy ban Thường vụ Quốc hội thông qua nghị quyết sắp xếp, tổ chức lại ĐVHC cấp xã; Quốc hội thông qua nghị quyết sáp nhập các ĐVHC cấp tỉnh trước 30/6/2025.

3 **Nâng cấp QH Việt Nam – Indonesia lên đối tác chiến lược toàn diện**

Hai bên Việt Nam – Indonesia nhất trí nâng cấp quan hệ lên đối tác chiến lược toàn diện vào ngày 10/3 trong buổi hội đàm giữa Tổng bí thư và Tổng thống.

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

Quốc hội quyết định điều chỉnh chỉ tiêu năm 2025, bao gồm: Tốc độ tăng trưởng GDP đạt 8% trở lên và quy mô GDP đạt trên 500 tỷ USD.

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

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

6 **Thủ tướng đôn đốc đẩy mạnh phân bổ và giải ngân vốn đầu tư công**

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

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

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

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

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

THÔNG TIN HẠ TẦNG GIAO THÔNG

Q1/2025

Nâng cấp QL 4B đoạn km 3+700 đến km 18 – Lạng Sơn

- Tổng vốn đầu tư: **1,000 tỷ đồng**;
- Quy mô: Tổng chiều dài tuyến 13.1 km, đường cấp III với 6 làn xe, tốc độ thiết kế 80km/giờ;
- Mục đích: Kết nối giữa trung tâm TP. Lạng Sơn, H. Lộc Bình, Đình Lập với tỉnh Quảng Ninh, giải quyết tình trạng quá tải trên QL 4B và kết nối giao thông thuận lợi với KDL quốc gia Mẫu Sơn;
- Thời gian khởi công: T2/2024;
- Thời gian thông xe: **23/01/2025**.

Cầu Bà Hom – TP. HCM

- Tổng vốn đầu tư: **374 tỷ đồng**;
- Quy mô: Chiều dài cầu 425m, bao gồm cả phần cầu và đường dẫn, trong đó mặt cầu rộng 24.5 m, 4 làn xe; vị trí trên Tỉnh lộ 10, bắc qua kênh Tham Lương - Bến Cát;
- Mục đích: Giảm áp lực giao thông cho Tỉnh lộ 10, nhất là giờ cao điểm;
- Thời gian khởi công: 2019;
- Thời gian thông xe: **27/01/2025**.

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

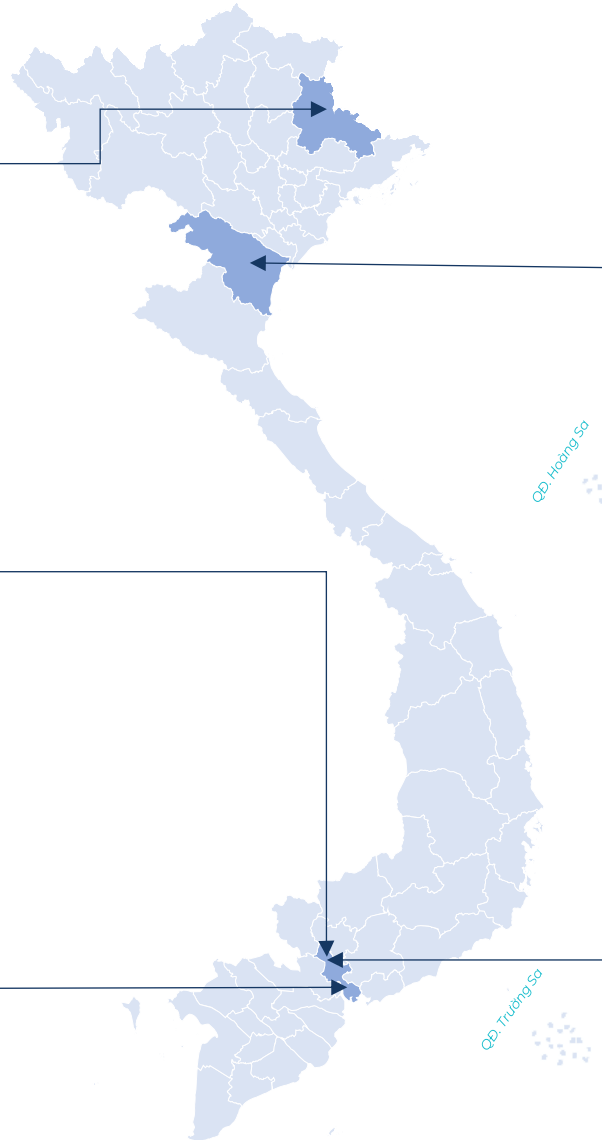
- Tổng vốn đầu tư: **830 tỷ đồng (GĐ1)**;
- Quy mô: 2 hầm chui, mỗi hầm 456m, thiết kế 3 làn xe, vận tốc tối đa 60km/h;
- Mục đích: Góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông của khu vực phía Nam TP. HCM, kéo giảm tình trạng ùn tắc giao thông ở trục nối kết giữa Q7 với H. Nhà Bè;
- Thời gian khởi công: T4/2020;
- Thời gian thông xe: **24/01/2025**.

Đường nối quốc lộ 1 với 45 – Thanh Hoá

- Tổng vốn đầu tư: **1,400 tỷ đồng**;
- Quy mô: Chiều dài 14.6km, thiết kế tiêu chuẩn cấp 3 đồng bằng, vận tốc tối đa 80km/h, rộng 12m, gồm 2 làn xe, điểm đầu giao với QL1 (H. Hoàng Hoá), điểm cuối tại nút giao với QL45 (H. Thiệu Hoá);
- Mục đích: Kết nối giữa QL1 và 45 với cao tốc Bắc Nam nhánh đông, tạo tiền đề hình thành các khu công nghiệp trong khu vực, rút ngắn thời gian lưu thông giữa các huyện phía Tây của tỉnh cũng như các huyện ven biển;
- Thời gian khởi công: T1/2023;
- Thời gian thông xe: **09/02/2025**.

Cầu Tân Kỳ - Tân Quý – TP. HCM

- Tổng vốn đầu tư: **500 tỷ đồng**;
- Quy mô: Tổng chiều dài 385m, mặt cắt ngang 30m, 6 làn xe, điểm đầu là nút giao đường Tân Kỳ Tân Quý - QL1, điểm cuối là nút giao đường Tân Kỳ Tân Quý - đường Mã Lò;
- Mục đích: Hình thành trục đường nối giữa QL1, Vành đai 2 đến Cảng hàng không Tân Sơn Nhất cũng như trung tâm TP. HCM;
- Thời gian khởi công: Đầu năm 2018;
- Thời gian thông xe: **21/01/2025**.



Đường Tây Thăng Long qua Đan Phượng – Hà Nội

- Tổng mức đầu tư: **1,298 tỷ đồng**;
- Quy mô: Tuyến đường có chiều dài 5.8km, đoạn từ đường vành đai 3.5 đến đường kênh Đan Hoài (Đan Phượng);
- Mục đích: Góp phần hoàn chỉnh và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, giao thông của khu vực theo quy hoạch chung mà còn đóng vai trò chiến lược trong việc tăng cường năng lực giao thông, kết nối các huyện phía Tây với trung tâm TP. Hà Nội;
- Thời gian khởi công: **15/01/2025**.

Mở rộng đường Chu Văn An – TP. HCM

- Tổng vốn đầu tư: **1,067 tỷ đồng**;
- Quy mô: Mở rộng đoạn đường dài 600m từ ngã 5 Bình Hoà đến nút giao Phan Chu Trinh từ 5-6m lên 23m với 4 làn xe;
- Mục đích: Hạn chế ùn tắc, giảm ngập do hệ thống thoát nước xây dựng, chỉnh trang đô thị cho khu vực;
- Ngày khởi công: **27/02/2025**.

Cao tốc TP. HCM - Thủ Dầu Một - Chơn Thành đoạn qua tỉnh Bình Dương – Bình Dương

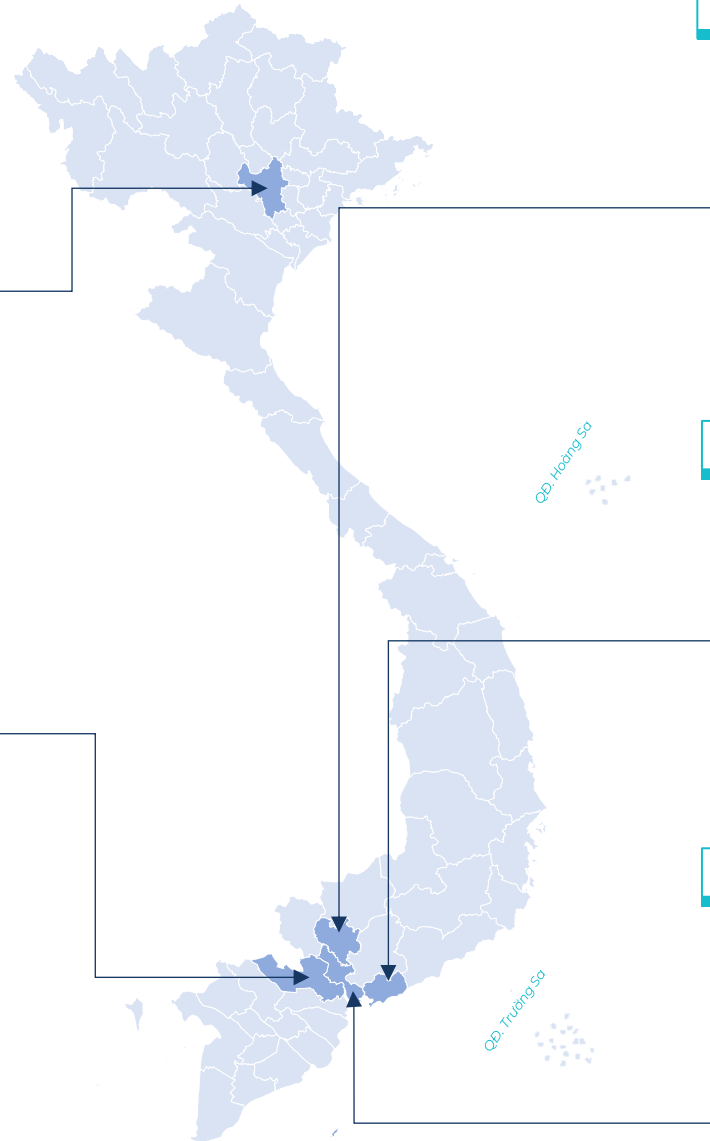
- Tổng vốn đầu tư: **17,400 tỷ đồng**;
- Quy mô: Chiều dài 52.1km, 6 làn xe, vận tốc thiết kế 100km/h, gồm 4 nút giao liên thông, 21 cầu trên cao tốc, 14 hầm chui dân sinh;
- Mục đích: Kết nối vùng Đông Nam Bộ, tạo động lực phát triển cho các địa phương, mở ra không gian phát triển mới, kết nối với khu vực Tây Nguyên, tạo liên kết vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh của các địa phương trong khu vực và cả nước;
- Ngày khởi công: **01/02/2025**.

Mở rộng đường Phú Mỹ - Tóc Tiên – Bà Rịa - Vũng Tàu

- Tổng vốn đầu tư: **>800 tỷ đồng**;
- Quy mô: Mở rộng lên 37m với tổng chiều dài 4.8km, điểm đầu từ khu tái định cư 105ha (P. Phú Mỹ), điểm cuối giao với đường Hắc Dịch - Tóc Tiên - Châu Pha;
- Mục đích: Hoàn thiện hệ thống trục đường chính kết nối Đông - Tây Phú Mỹ, đáp ứng nhu cầu lưu thông an toàn, vận chuyển hàng hóa kết nối vào tuyến cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu;
- Ngày khởi công: **26/02/2025**.

Cầu và đường Bà Cả – TP. HCM

- Tổng vốn đầu tư: **232 tỷ đồng**;
- Quy mô: Tổng chiều dài 1.12km, mặt đường rộng 13m, điểm đầu giao với Đường số 11 (P. Tam Bình), điểm cuối giao với QL13 (P. Hiệp Bình Phước);
- Mục đích: Cải thiện hạ tầng giao thông, giảm ùn tắc tại khu vực nút giao Gò Dưa, góp phần chỉnh trang đô thị;
- Ngày khởi công: **03/02/2025**.

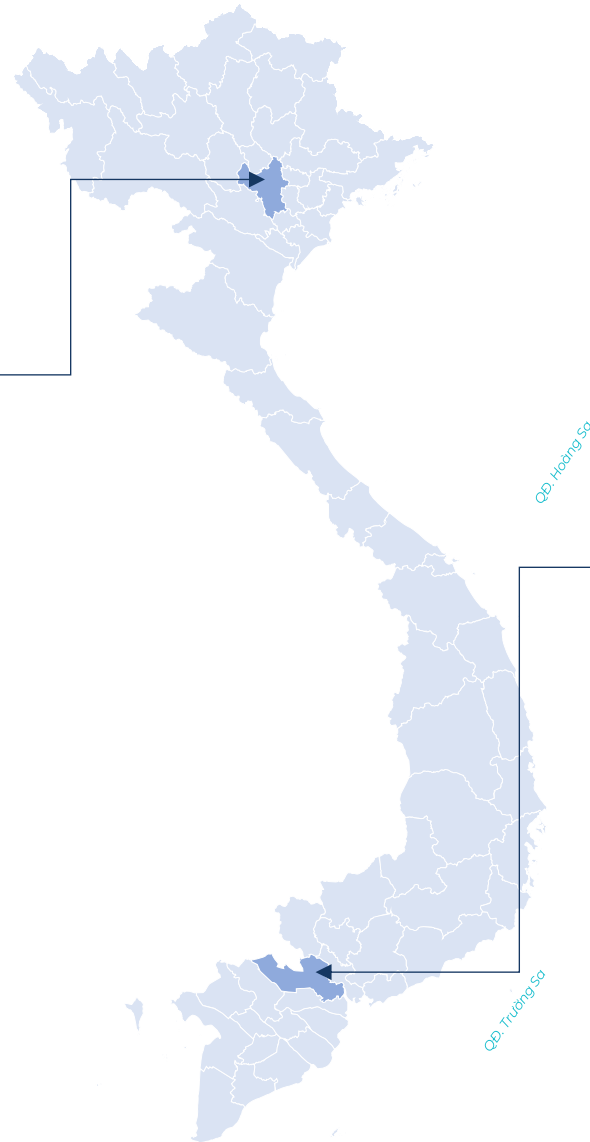


Tuyến cao tốc Chợ Mới - Bắc Kạn – *Bắc Kạn*

- Tổng vốn đầu tư: **5,750.76 tỷ đồng**;
- Quy mô: Độ dài 28.8km, 4 làn xe, bề rộng làn đường 22m, thiết kế 18 cây cầu, điểm đầu kết nối với cao tốc Thái Nguyên - Chợ Mới (H. Chợ Mới), điểm cuối giao với cao tốc Bắc Kạn - Cao Bằng (TP. Bắc Kạn);
- Mục đích: Mở rộng kết nối giữa Hà Nội - Thái Nguyên - Chợ Mới, tạo động lực phát triển kinh tế cho Bắc Kạn, từng bước hoàn chỉnh mạng lưới giao thông liên vùng;
- Ngày khởi công: **15/03/2025**.

Đường tỉnh 822B nối vào cầu Vàm Cỏ Đông – *Long An*

- Tổng mức đầu tư: **920 tỷ đồng (GĐ1)**;
- Quy mô: Tuyến đường có chiều dài 11.4km, điểm đầu giao với ĐT.825 (Đức Hòa), điểm cuối giao với ĐT.838 (Đức Huệ), mặt đường rộng 7m;
- Mục đích: Kết nối Cửa khẩu quốc gia Mỹ Quý Tây và các KCN, đô thị vùng huyện Đức Hòa, Bến Lức với TP. HCM;
- Thời gian khởi công: **13/01/2025**.



CÁC QUY ĐỊNH, CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT NỔI BẬT

NĂM Q1/2025



QUY ĐỊNH, CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT NỔI BẬT

MỘT SỐ CHÍNH SÁCH - LUẬT NỔI BẬT - *VĂN BẢN CÓ HIỆU LỰC 2025*

01

Luật Đầu tư công, số 58/2024/QH15

- Ngày 29/11/2024, Quốc hội Ban hành Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15. Theo đó, có 06 điểm mới đáng chú ý sau:
 - Nội dung về thể chế hóa các cơ chế, chính sách;
 - Nội dung về phân cấp, phân quyền;
 - Nội dung về công tác chuẩn bị đầu tư;
 - Nội dung về thực hiện và giải ngân kế hoạch vốn ODA và vốn nước ngoài;
- **Hiệu lực thi hành: Từ ngày 01/01/2025.**

02

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

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

03

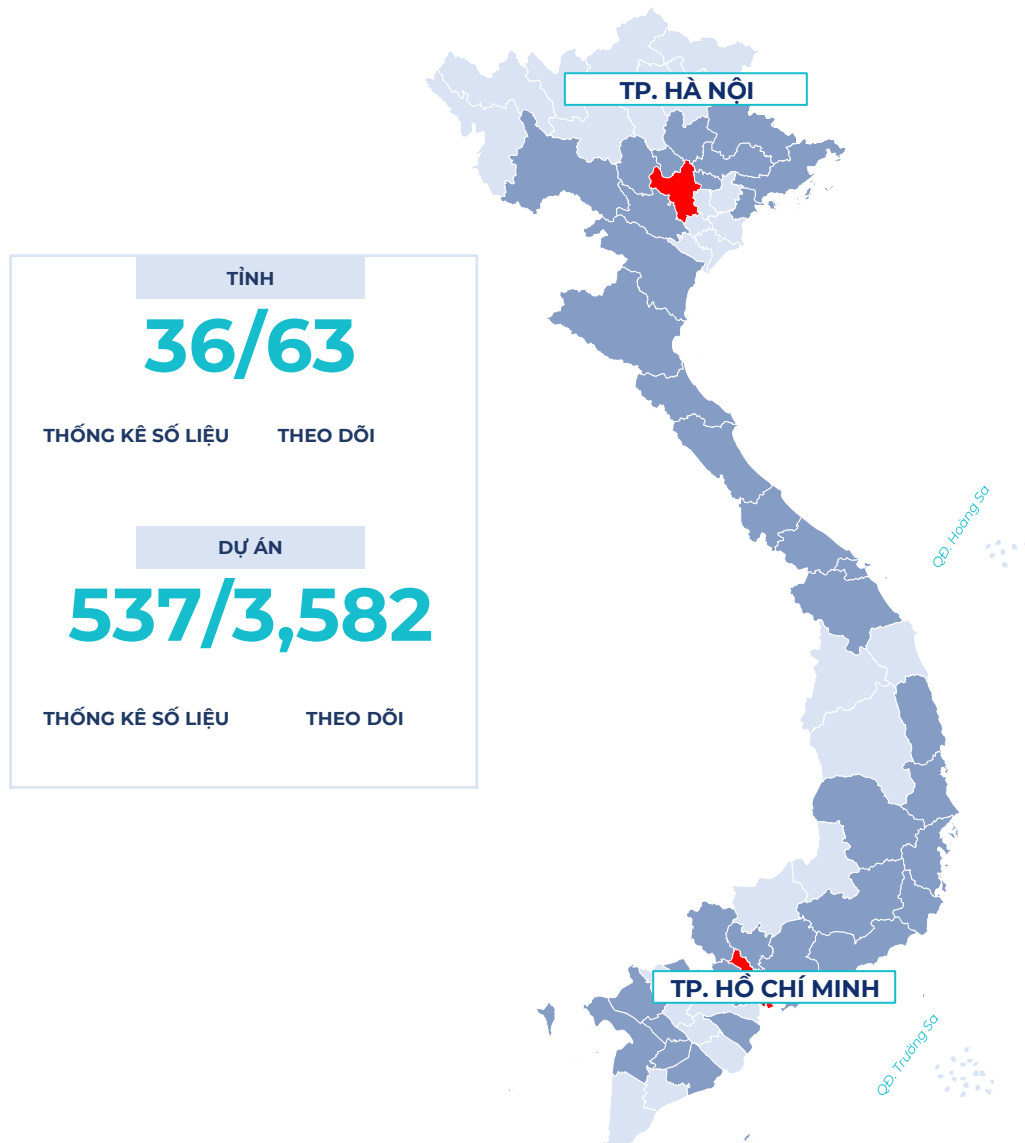
Nghị định 180/2024/NĐ-CP

- Nghị định 180/2024/NĐ-CP: tiếp tục giảm thuế GTGT một số hàng hóa, dịch vụ từ 01/01/2025 đến hết 30/6/2025
 - Chính thức giảm thuế giá trị gia tăng xuống 8% từ 01/01/2025 đến hết 30/6/2025
- **Hiệu lực thi hành: Từ ngày 01/01/2025.**

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Q1/2025

PHẠM VI NGHIÊN CỨU



KHU VỰC MIỀN BẮC

Tổng số tỉnh thống kê: **13**

Tổng dự án thống kê: **249**

KHU VỰC MIỀN TRUNG

Tổng số tỉnh thống kê: **11**

Tổng dự án thống kê: **74**

KHU VỰC MIỀN NAM

Tổng số tỉnh thống kê: **12**

Tổng dự án thống kê: **214**



*Số liệu thống kê dựa trên các tỉnh thành nổi bật trong Q1/2025

01



**PHÂN KHÚC
NHÀ Ở CAO TẦNG**

02



**PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG**

03



**PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG**

04



**PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG**



Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo quý

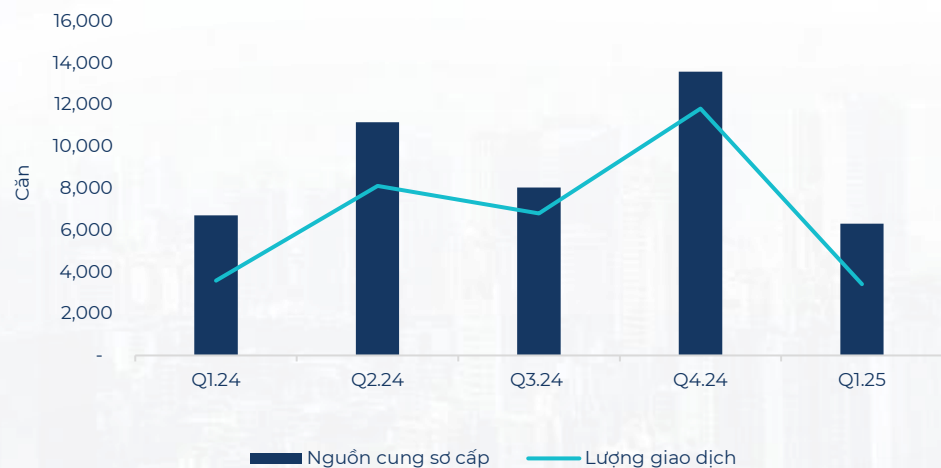


- Trong Q1/2025, tổng nguồn cung sơ cấp nhà ở cao tầng đạt **gần 11,300 căn hộ, giảm 45% so với quý trước và giảm 7% so với cùng kỳ năm trước**. Nguồn cung phần lớn đến từ khu vực phía Đông TP. Hà Nội;
- **Trong Q1/2025 không có nhiều dự án mới mở bán, nguồn cung mới đạt ~5,680 căn**, chủ yếu đến từ các phân khu mới/giai đoạn mới của các đại đô thị Vinhomes song có sự xuất hiện của 1 dự án mới The Charm An Hưng (Hà Nội) và một số dự án cũ tại TP. HCM đã hoàn thiện pháp lý triển khai mở bán lại;
- Lượng giao dịch trong Q1/2025 đạt **4,649 căn, giảm 69% so với quý trước, và giảm 4% so với cùng kỳ năm trước**, lượng giao dịch đa phần đến từ các dự án tại Hà Nội;
- Trong Q1/2025, nguồn cung nhà ở cao tầng ở Hà Nội tiếp tục chiếm ưu thế, cao hơn so với TP.HCM khoảng 1,340 căn.

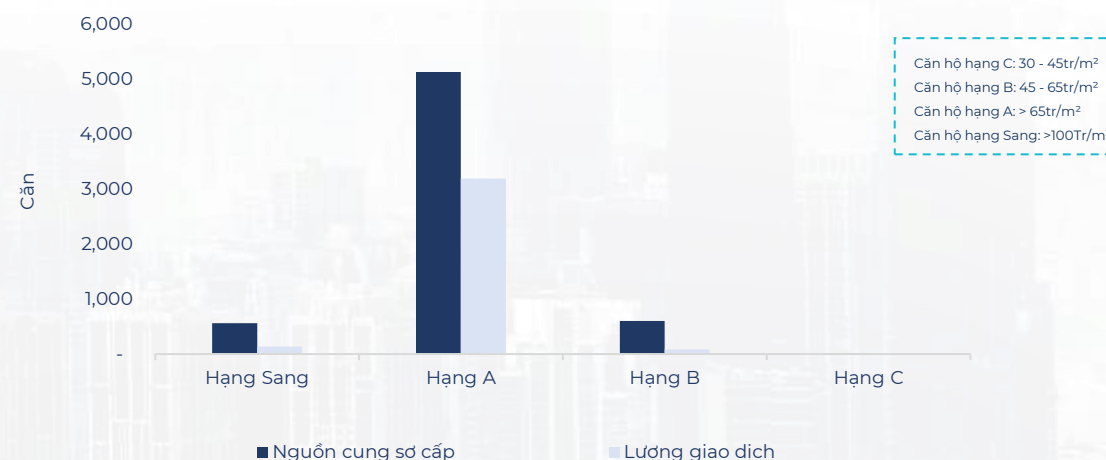


THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo quý



Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo phân hạng



- **Nguồn cung sơ cấp** ở HN Q1/2025 đạt hơn **6,300 căn**, giảm **54%** so với quý trước và giảm **6%** so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, nguồn cung mới trong Q1/2025 đạt khoảng 4,540 căn, chủ yếu đến từ 2 tòa mới của đại đô thị Vinhomes Ocean Park (The Paris 2, The Majesty – Masterise Lakeside) và 1 dự án mới The Charm An Hưng.
- Theo phân khúc, **căn hộ hạng A** tiếp tục giữ vị thế tỷ trọng lớn nhất, **chiếm hơn 81%** nguồn cung sơ cấp trong Q1/2025; tiếp theo là căn hộ Hạng sang và hạng B chiếm lần lượt 9, 10%; Căn hộ hạng C chỉ chiếm tỷ lệ rất nhỏ trong cơ cấu nguồn cung sơ cấp (0.1%). Các sản phẩm phân lớn đến từ khu vực Gia Lâm, Hà Đông và Hoài Đức, Đông Anh;
- **Tỉ lệ hấp thụ phân khúc cao tầng tại HN Q1/2025** đạt **khoảng 54%**, **lượng giao dịch giảm 71%** so với **Q4/2024** và giảm 5% so với cùng kỳ năm trước do không có nhiều dự án có quy mô lớn ra hàng trong 3 tháng đầu năm. Trong đó, sản phẩm hạng Sang & A tiếp tục chiếm ưu thế trên thị trường, với gần **98% lượng giao dịch** trong Q1/2025. Sản phẩm thuộc phân khúc hạng B chiếm khoảng 2% tổng lượng giao dịch và không ghi nhận lượng giao dịch ở phân khúc căn hộ hạng C trên thị trường.

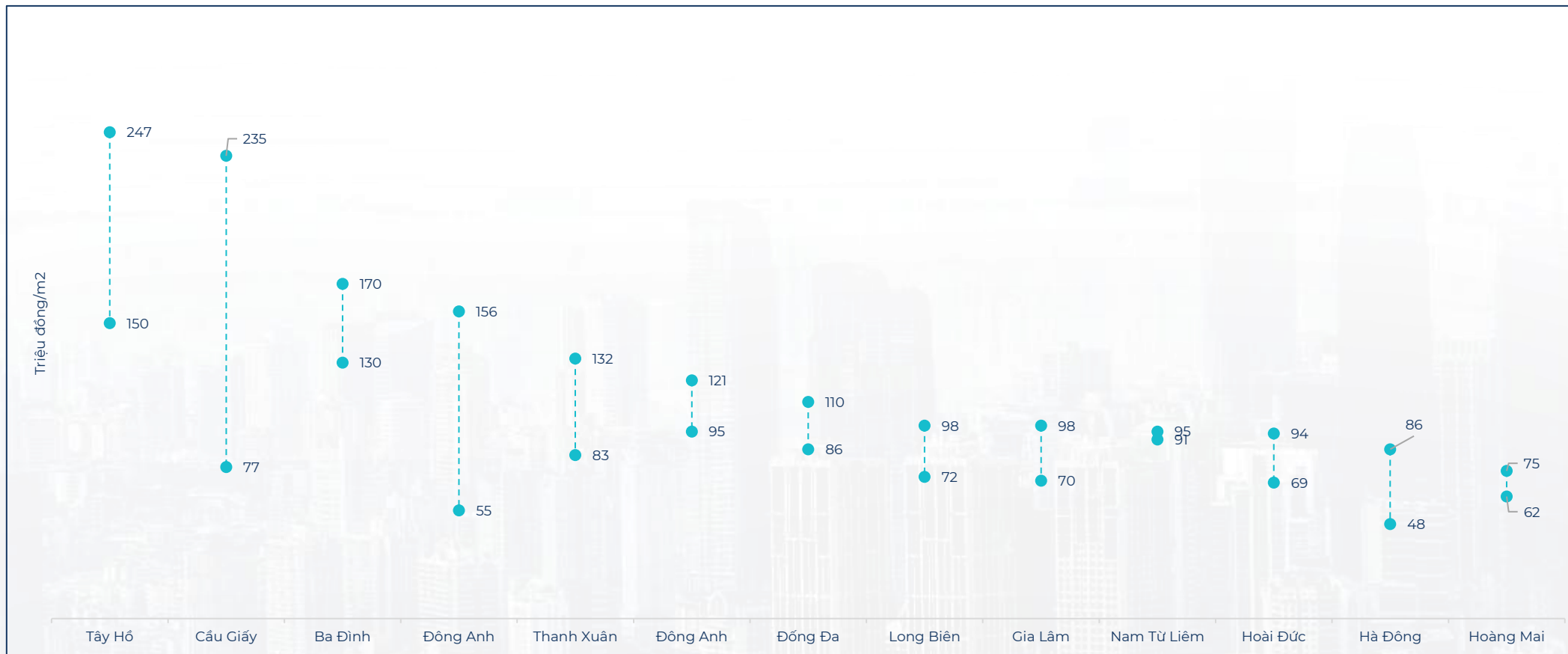
THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

Nguồn cung và lượng giao dịch theo quận/huyện



- Nguồn cung sơ cấp tập trung chủ yếu tại các khu vực như: huyện **Gia Lâm, Đông Anh, quận Hà Đông, Hoàng Mai**. Hoàn Kiếm, Bắc Từ Liêm, Thanh Trì là các quận không có nguồn cung và giao dịch. Các quận còn lại nguồn cung và lượng giao dịch khá hạn chế;
- Lượng giao dịch tập trung tại **Gia Lâm (Vinhomes Ocean Park), Đông Anh (Masterise Grand Avenue, Imperia Signature), Hà Đông (The Charm An Hưng), Hoàng Mai (Hanoi Melody Residences)**.

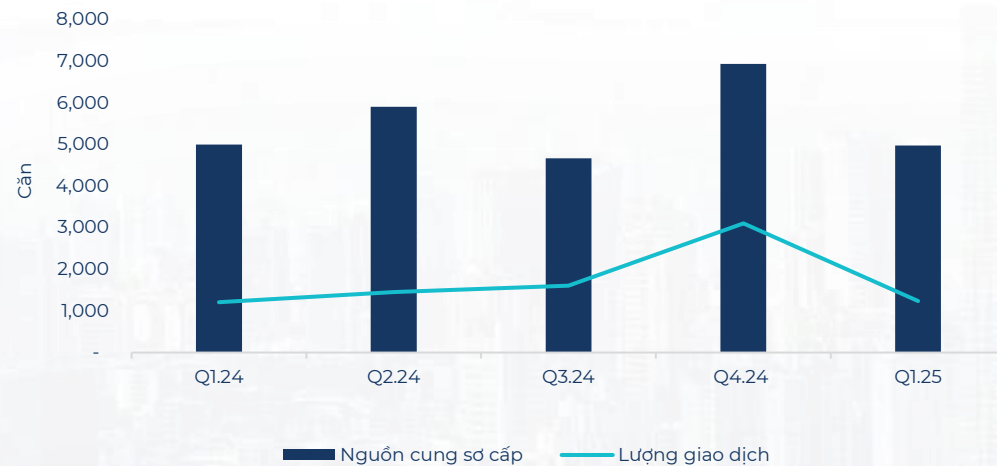
GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI



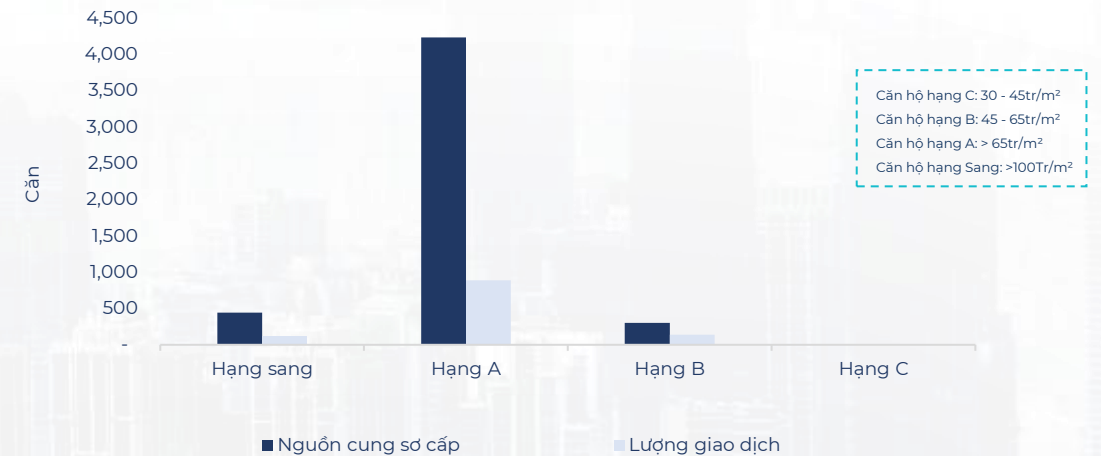
- Giá bán trên thị trường sơ cấp TP. Hà Nội Q1/2025 tiếp tục có xu hướng **gia tăng từ 3 - 5% so với Q4/2024**;
- Quận Tây Hồ và Cầu Giấy hiện đang là 2 khu vực có giá bán sơ cấp cao nhất thành phố;
- Nhìn chung, **giá bán sơ cấp trung bình** trên địa bàn TP. Hà Nội Q1/2025 **đạt 82tr/m²** (Đã gồm VAT);

THỊ TRƯỜNG TP.HCM

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo quý



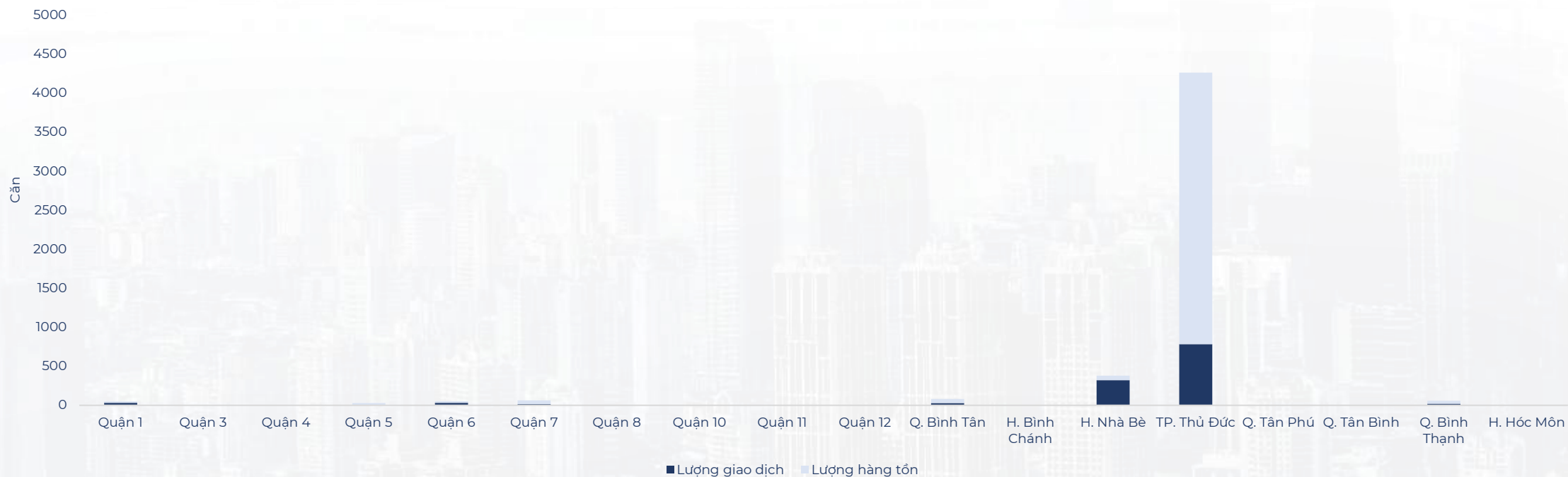
Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo phân hạng



- Trong Q1/2025, **nguồn cung sơ cấp** tại TP.HCM đạt gần **5,000 căn**, giảm **28% so với Q4/2024** và gần bằng cùng kỳ năm trước. Trong đó, nguồn cung mới trong Q1/2025 khá hạn chế, chỉ đạt khoảng 1,150 căn, ghi nhận đến từ 1 số dự án cũ hoàn thiện pháp lý triển khai mở bán lại. Phần lớn nguồn cung trong 3 tháng đầu năm đa phần đến từ các dự án cũ xử lý hàng tồn.
- Nguồn cung xét theo hạng:** căn hộ hạng A vẫn là nguồn cung trọng điểm của thị trường TP.HCM trong Q1/2025 (85%), tiếp đến là căn hộ hạng Sang (9%) và hạng A với tỷ lệ 6%. Các sản phẩm hạng C đã biến mất khỏi thị trường (0%);
- Tỉ lệ hấp thụ Q1/2025** đạt **24.8%**, **lượng giao dịch giảm 60% so với Q4/2024** và **tăng 2% so với cùng kỳ năm trước**. Các sản phẩm hạng A và Sang tiếp tục ghi nhận mức hấp thụ tốt trong Q1/2025 với 89% tổng lượng giao dịch. Lũy kế trong 3 tháng đầu năm 2025, TP.HCM có khoảng 1,240 căn hộ được tiêu thụ.

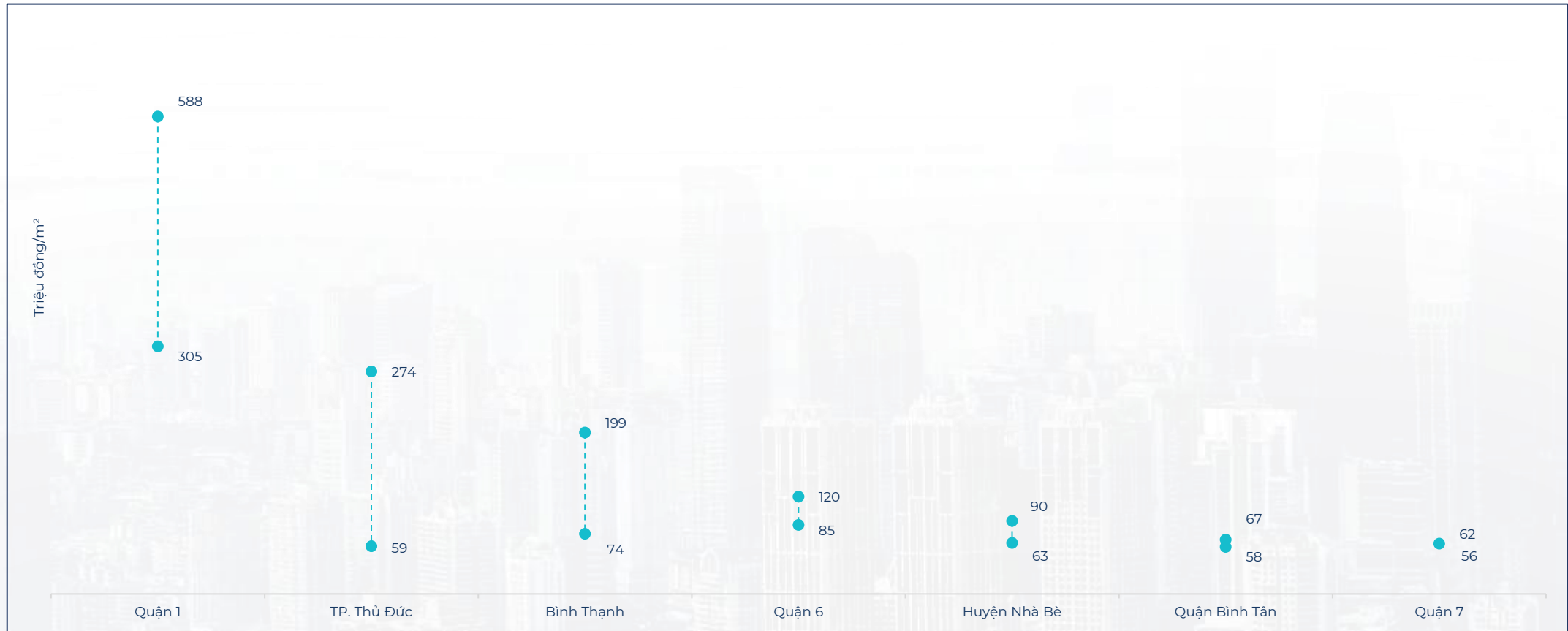
THỊ TRƯỜNG TP.HCM

Nguồn cung và lượng giao dịch theo quận/huyện



- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục tập trung tại khu vực **TP. Thủ Đức, H. Nhà Bè**. Trong đó, **TP. Thủ Đức là khu vực có nguồn cung sơ cấp lớn nhất**, chiếm 86% tổng lượng sản phẩm toàn thành phố.
- Lượng giao dịch tập trung chủ yếu tại **TP. Thủ Đức** (Vinhomes Grand Park, Citi Grand, King Crown Infinity) với hơn **63% tổng lượng giao dịch toàn thị trường khu vực**, H. Nhà Bè (Essensia Nam Sài Gòn, Khải Hoàn Prime) chiếm 26%, các quận/huyện còn lại có nguồn cung và lượng giao dịch khá hạn chế.

GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM



- Giá bán trên thị trường sơ cấp TP.HCM có xu hướng **tăng giá nhẹ từ 2 - 5%** so với Q4/2024;
- Quận 1, TP Thủ Đức và quận Bình Thạnh là 3 nơi neo giá chung cư cao nhất TP. HCM;
- Nhìn chung, **giá bán sơ cấp trung bình** trên địa bàn TP. HCM Q1/2025 **đạt ~82tr/m2**;

02

01



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở CAO TẦNG



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG

03



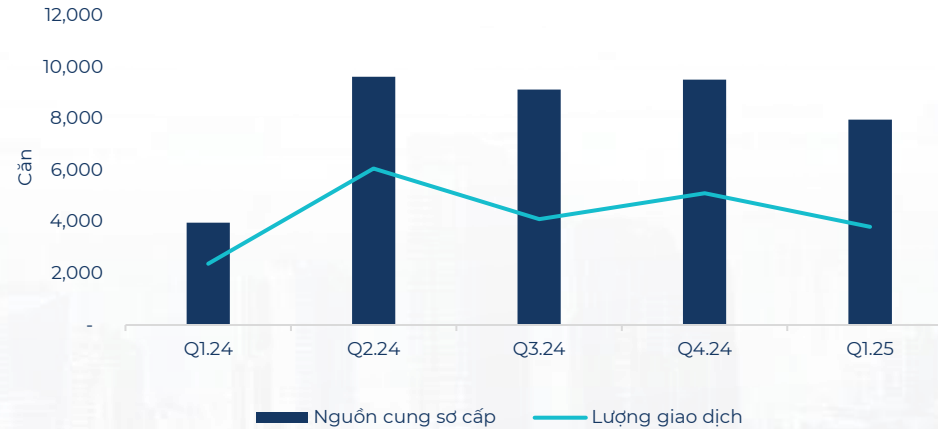
PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

04



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo quý



Q1/2025, nguồn cung và lượng giao dịch nhà ở thấp tầng có xu hướng tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước:

- Trong Q1/2025, tổng nguồn cung sơ cấp nhà ở thấp tầng đạt **7,965 sản phẩm**, giảm 16% so với quý trước và **tăng gấp đôi so với cùng kỳ năm trước**; Có khoảng **3,550 sản phẩm mới được mở bán** trong Q1/2025, tập trung phần lớn ở các đại đô thị Vinhomes tại Miền Bắc;
- Nguồn cung **sản phẩm LK, BT, SH xây thô** chiếm ưu thế với **84%**, chủ yếu đến từ dự án Vinhomes Wonder City, Vinhomes Global Gate (Hà Nội) và Vinhomes Vũ Yên (Hải Phòng), Sun Urban City (Hà Nam);
- Lượng hấp thụ trong Q1/2025 đạt hơn **3,800 giao dịch**, chiếm **gần 48% tổng nguồn cung**, giảm 25% so với Q4/2024 và tăng gấp 1.6 lần so với cùng kỳ năm 2024.

Q1/2025

Đất nền: 16%



LK, BT, SH: 84%

↓ Giảm 16% % so với Q4/2024



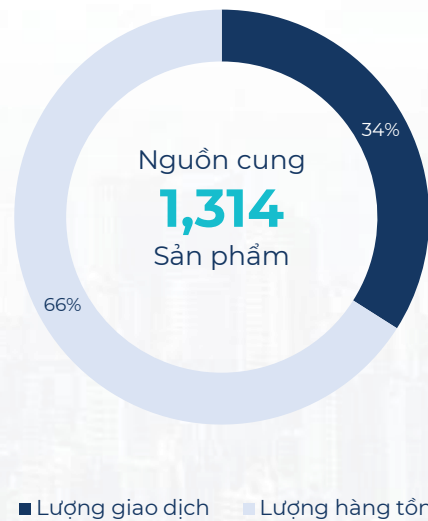
TỶ LỆ HẤP THỤ

~**48%**

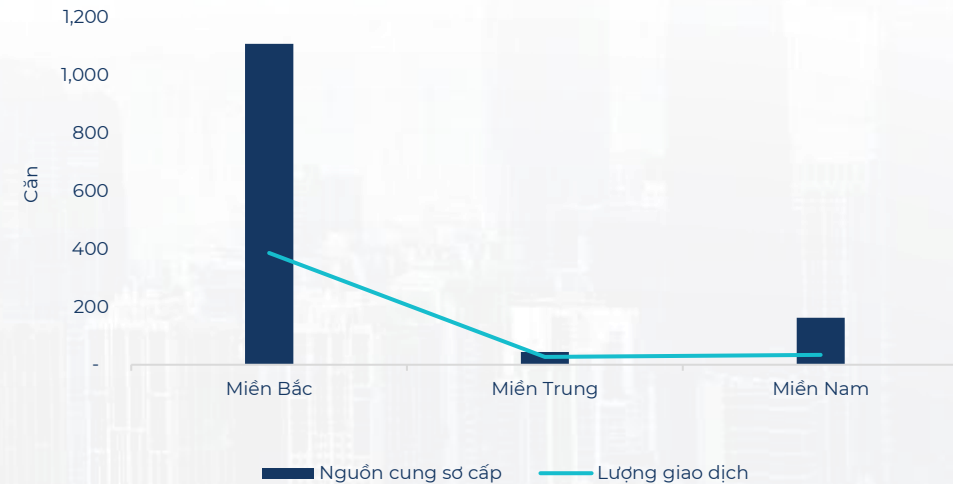


ĐẤT NỀN

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch Q1/2025



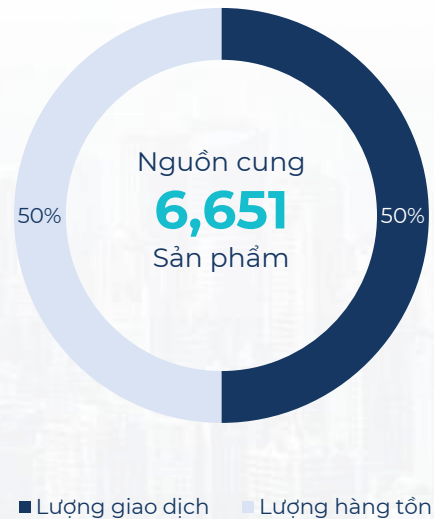
Nguồn cung sơ cấp mới và lượng giao dịch theo miền



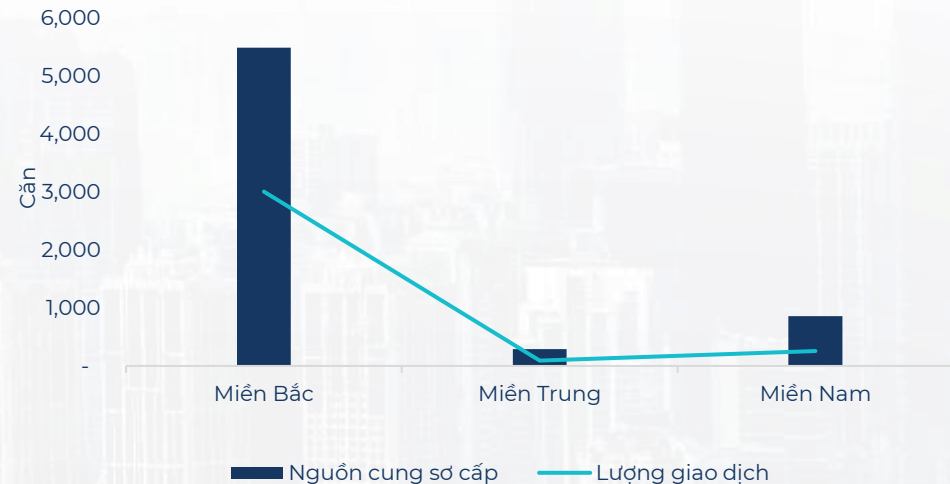
- **Nguồn cung sơ cấp** loại sản phẩm đất nền trong Q1/2025 đạt hơn **1,300 sản phẩm**, giảm 14% so với nguồn cung đất nền của quý trước, tăng 13% so với cùng kỳ năm trước. Trong quý **ghi nhận 2 dự án mới ra hàng (KP Diamond – Bắc Ninh, Bavella Green Park – Bắc Giang)** với ~260 lô đất nền song nguồn cung Q1 phần lớn vẫn đến từ hàng tồn của các dự án cũ.
- Nguồn cung Q1/2025 tập trung phần lớn ở thị trường **miền Bắc**, với hơn **1,100 sản phẩm**, tập trung chủ yếu ở Bắc Giang, Phú Thọ, Thái Nguyên và Hà Nam.
- **Lượng giao dịch** đất nền Q1/2025 đạt khoảng **12% tổng giao dịch thấp tầng trong quý**, tương đương gần **450 giao dịch**, tương đương với lượng giao dịch quý trước, tăng ~38% so với cùng kỳ năm trước. Lượng giao dịch cũng tập trung ở miền Bắc, một số thị trường như Bắc Giang, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Phú Thọ có lượng hấp thụ khá tốt.

BIỆT THỰ - LIÊN KỀ - SHOPHOUSE

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch Q1/2025

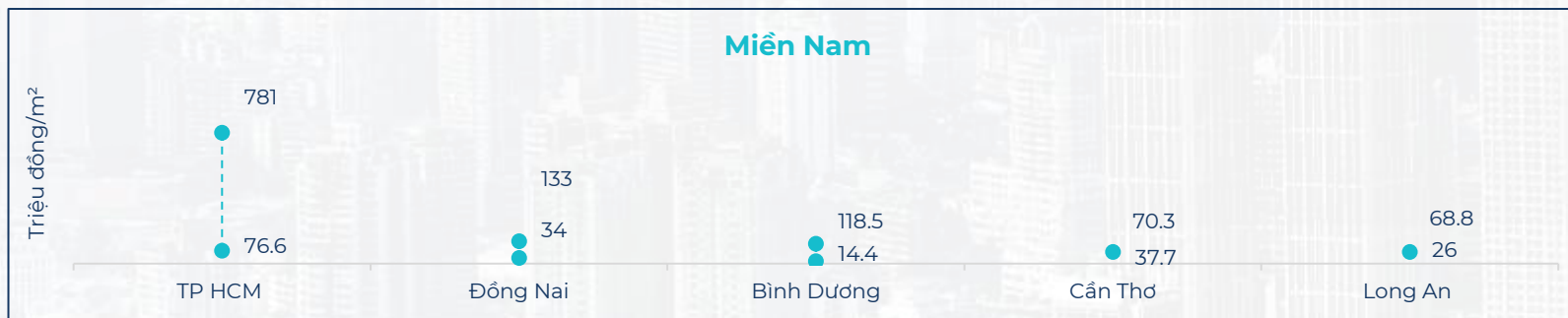
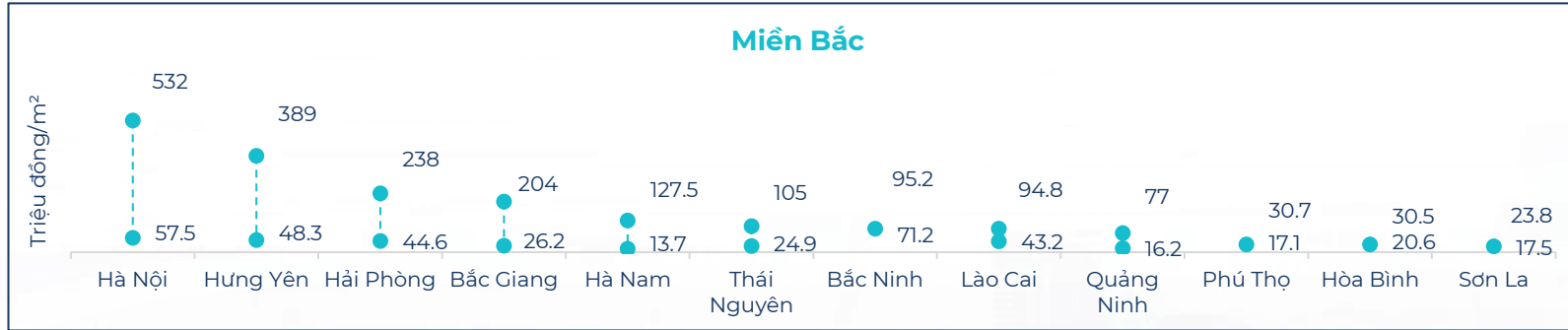


Nguồn cung sơ cấp mới và lượng giao dịch theo miền



- Nguồn cung sơ cấp loại sản phẩm **SH – LK – BT** trong Q1/2025 đạt khoảng **6,650 sản phẩm, giảm 17%** so với quý trước và **tăng 2.4 lần** so với cùng kỳ năm trước.
- Trong Q1/2025 có **3 DA mới mở bán** với tổng nguồn cung đạt **khoảng 1,000 căn**, trong đó nổi bật có dự án Vinhomes Wonder City, Phú Thị Riverside (Hà Nội), Economy City (Hưng Yên) có tỷ lệ hấp thụ khá tốt trong giai đoạn đầu mở bán (65 – 95%).
- Nguồn cung và lượng giao dịch tập trung phần lớn ở **Miền Bắc**, trong đó **Hà Nội** (Vinhomes Global Gate, Vinhomes Wonder City), Quảng Ninh (Vinhomes Golden Avenue), Hưng Yên (Vinhomes Ocean Park 2-3) **đều có có lượng nguồn cung và giao dịch lớn**.
- Tổng lượng giao dịch Q1/2025 đạt **gần 3,360 sản phẩm**, tương đương **88%** lượng giao dịch thấp tầng nhà ở trong quý, **giảm 28%** so với quý trước và **tăng 1.6 lần** so với cùng kỳ năm 2024

GIÁ BÁN PHẦN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG



- Trong Q1/2025, phần lớn giá bán các dự án tiếp tục có xu hướng **gia tăng 3 - 5% khi các CĐT đẩy mạnh triển khai, có dự án thậm chí tăng 10 - 15%**.
- Giá bán nhà ở thấp tầng trong Q1/2025 ở trung tâm **HN, TP. HCM** có mật bằng giá cao hơn các tỉnh thành khác, dao động từ **200 - 250Tr/m²** (tại TP. HCM ghi nhận mức giá hơn 780 Tr/m² từ DA The Global City);
- Tại các tỉnh/thành như **Hưng Yên, Hải Phòng, Đà Nẵng, Đồng Nai..** Có mức giá **120 - 200 Tr/m²**;
- Ở các địa phương khác, **khu vực trung tâm** có giá bán nhà ở thấp tầng giao động chủ yếu trong khoảng **35 - 75 Tr/m²**; các khu vực **huyện xa trung tâm** nhiều nơi vẫn giữ mức giá dưới 20 Tr/m².

03

01



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở CAO TẦNG

02



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

04



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

Q1/2025

Lâu dài: 27%



>=50 năm: 73%

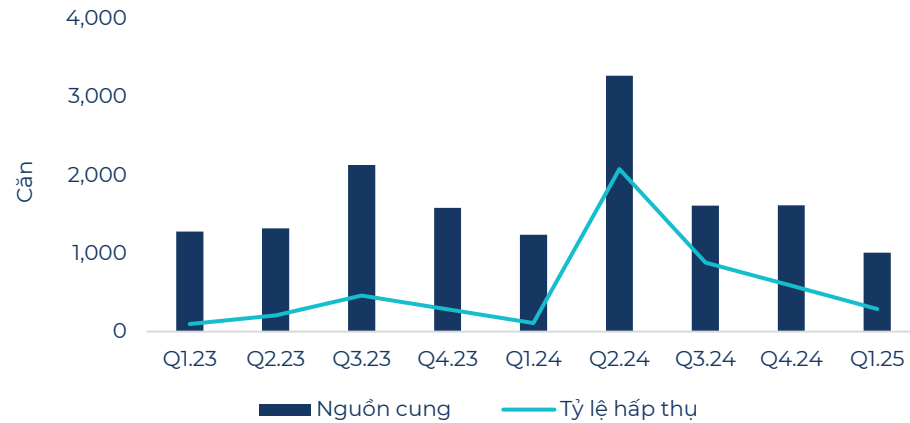
- Giảm 38% so với Q4/2024
- Giảm 19% so với Q1/2024



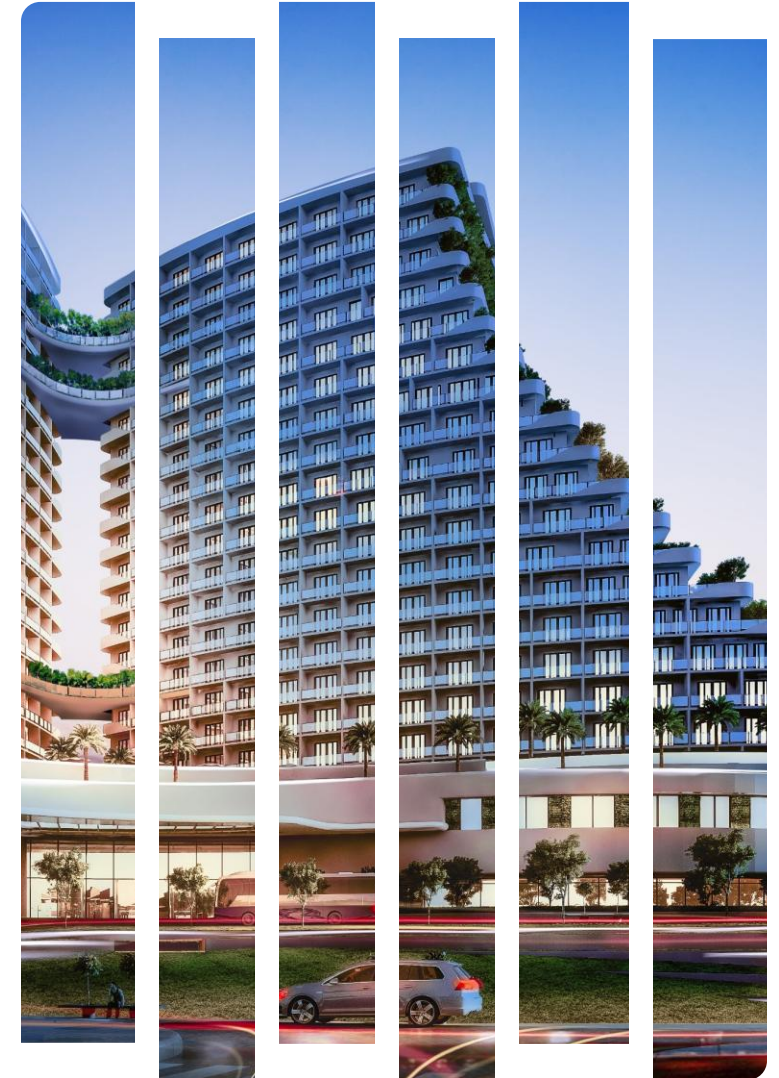
TỶ LỆ HẤP THỤ

28.7%

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo quý

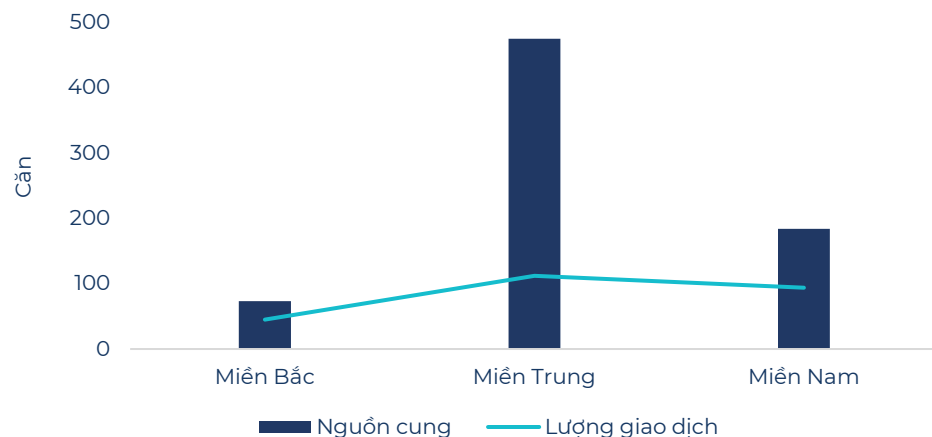


- Q1/2025 ghi nhận **sự sụt giảm ở cả nguồn cung và lượng giao dịch** so với quý trước;
- Nguồn cung Q1/2025 đạt **1,006 sản phẩm**, giảm ~38% so với Q4/2024, trong đó không ghi nhận nguồn cung mới. So với Q1/2024, nguồn cung Q1/2025 giảm ~20%;
- Lượng giao dịch Q1/2025 đạt **289 sản phẩm**, giảm ~50% so với Q4/2024. Trái lại, so với Q1/2024, lượng giao dịch Q1/2025 tăng ~160%;
- Tỷ lệ hấp thụ toàn phân khúc Q1/2025 đạt **28.7%**;
- Trong Q1/2025, nguồn cung nghỉ dưỡng cao tầng **có thời hạn** chiếm **73%** tổng số nguồn cung cao tầng ra thị trường.



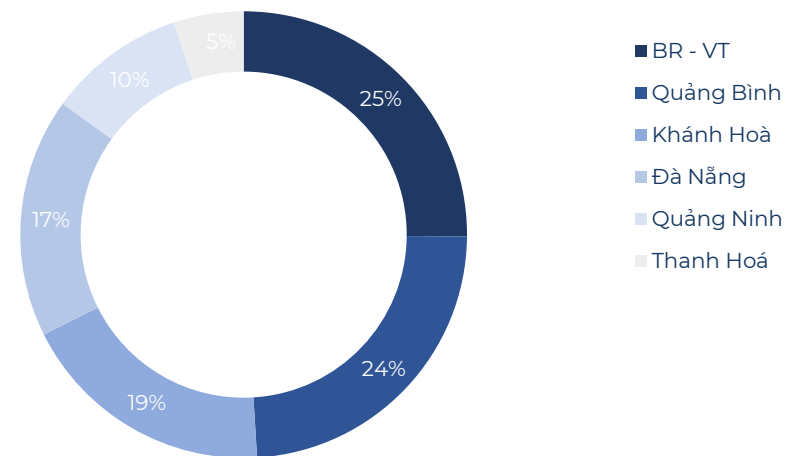
CĂN HỘ NGHỈ DƯỠNG CÓ THỜI HẠN SỞ HỮU

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo khu vực

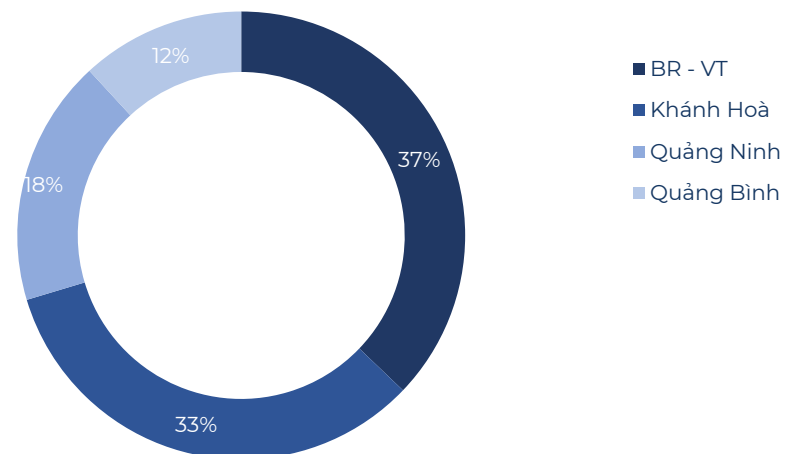


- Trong Q1/2025, nguồn cung căn hộ nghỉ dưỡng có thời hạn ghi nhận **732 căn**, phần lớn tập trung tại khu vực **miền Trung** với 475 sản phẩm (**chiếm 65%**), nguồn cung chủ yếu đến từ Quảng Bình, tiếp đến là Khánh Hòa và Đà Nẵng;
- Trong Q1/2025, lượng giao dịch căn hộ nghỉ dưỡng có thời hạn ghi nhận **251 căn**, phần lớn tập trung ở khu vực **miền Trung** với hơn 110 căn và **miền Nam** với hơn 90 căn;
- Tỷ lệ hấp thụ căn hộ nghỉ dưỡng có thời hạn là **34%**.

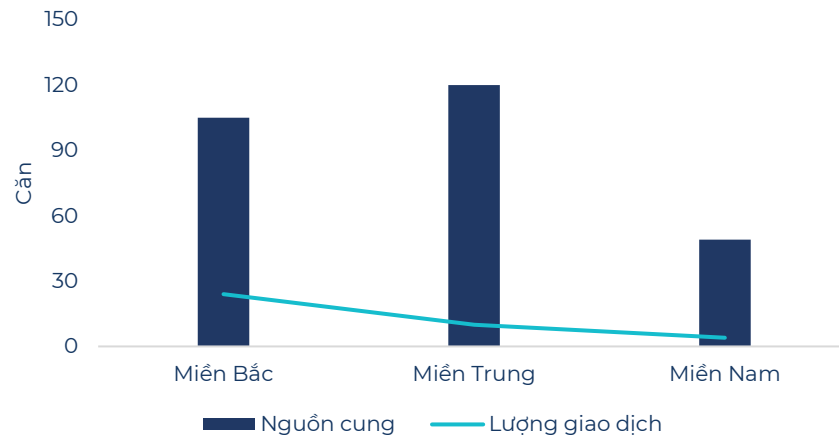
Nguồn cung sơ cấp theo tỉnh



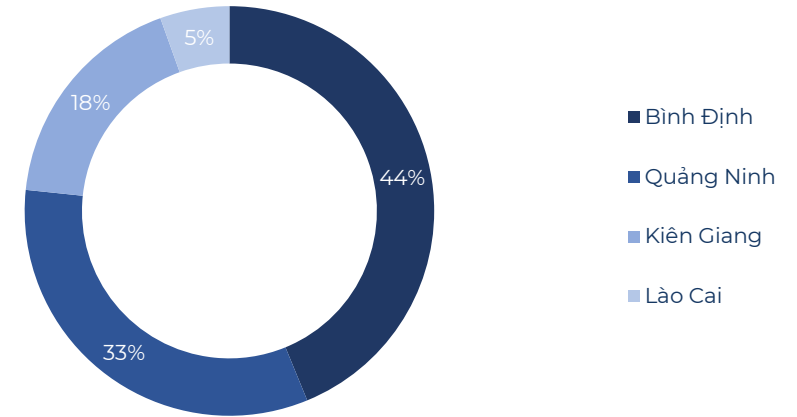
Lượng giao dịch theo tỉnh



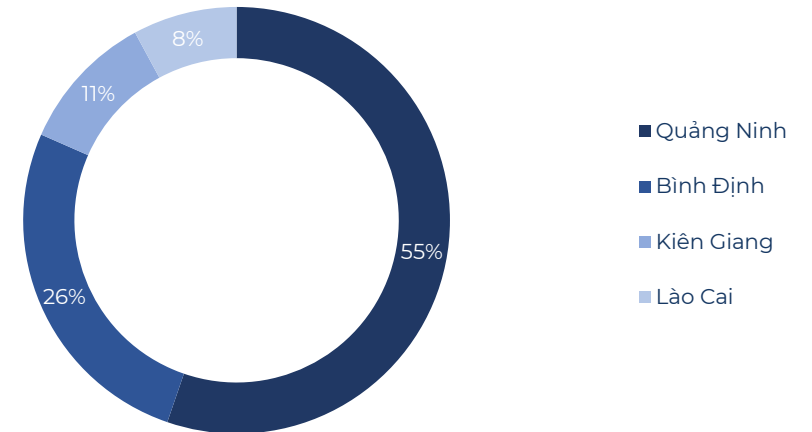
Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo khu vực



Nguồn cung sơ cấp theo tỉnh



Lượng giao dịch theo tỉnh



- Trong Q1/2025, nguồn cung căn hộ nghỉ dưỡng sở hữu lâu dài ghi nhận **274 căn**, phần lớn tập trung tại khu vực **miền Bắc** và **miền Trung** với 225 căn (**chiếm 82%**), nguồn cung chủ yếu đến từ Bình Định, tiếp đến là Quảng Ninh và Kiên Giang;
- Trong Q1/2025, lượng giao dịch căn hộ nghỉ dưỡng sở hữu lâu dài ghi nhận **38 căn**, phần lớn tập trung ở khu vực **miền Bắc** với 24 căn;
- Tỷ lệ hấp thụ căn hộ nghỉ dưỡng sở hữu lâu dài là **13.9%**.

GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG



- Tại **miền Bắc** giá căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng dao động **38.5 – 137.7 tr/m²**. Mức giá **tăng 6%** so với quý trước;
- Tại **miền Trung** giá căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng dao động **42.5 – 92.2 tr/m²**, riêng dự án Nobu Đà Nẵng lên đến 200 tr/m². Mức giá **tăng 4%** so với quý trước;
- Tại **miền Nam** giá căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng dao động **77.9 – 120 tr/m²**. Mức giá **tăng 1.4 – 3%** so với quý trước.

01



**PHÂN KHÚC
NHÀ Ở CAO TẦNG**

02

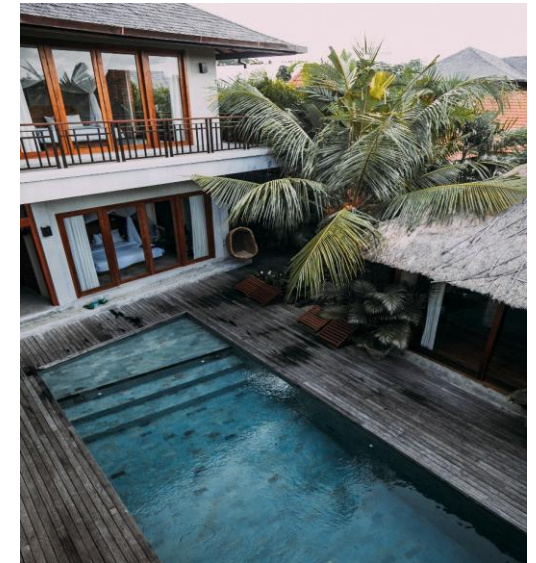


**PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG**

03



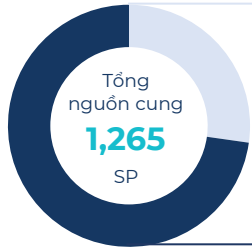
**PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG**



**PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG**

Q1/2025

>=50 năm: 14%



Lâu dài: 86%

↑ Tăng 198% so với Q4/2024

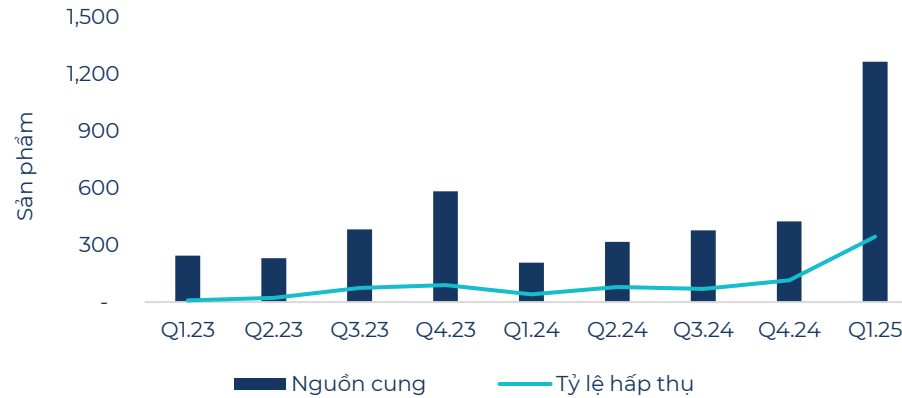
↑ Tăng 511% so với Q1/2024



TỶ LỆ HẤP THỤ

27.2%

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo quý

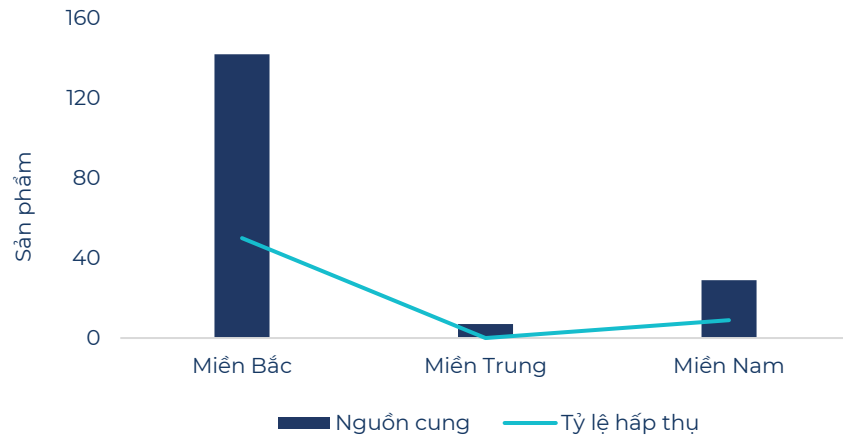


- Q1/2025 ghi nhận **sự tăng trưởng ở cả nguồn cung và lượng giao dịch** so với quý trước;
- Nguồn cung Q1/2025 đạt **1,265 sản phẩm**, tăng gần gấp đôi so với Q4/2024, trong đó nguồn cung mới đạt 900 sản phẩm. So với Q1/2024, nguồn cung Q1/2025 tăng gấp >5 lần;
- Lượng giao dịch Q1/2025 đạt **344 sản phẩm**, tăng gần gấp đôi so với Q4/2024. So với Q1/2024, lượng giao dịch Q1/2025 tăng ~7.5 lần;
- Tỷ lệ hấp thụ toàn phân khúc Q1/2025 đạt **27.2%**;
- Trong Q1/2025, nguồn cung nghỉ dưỡng thấp tầng **sở hữu lâu dài** chiếm **86%** tổng số nguồn cung thấp tầng ra thị trường.



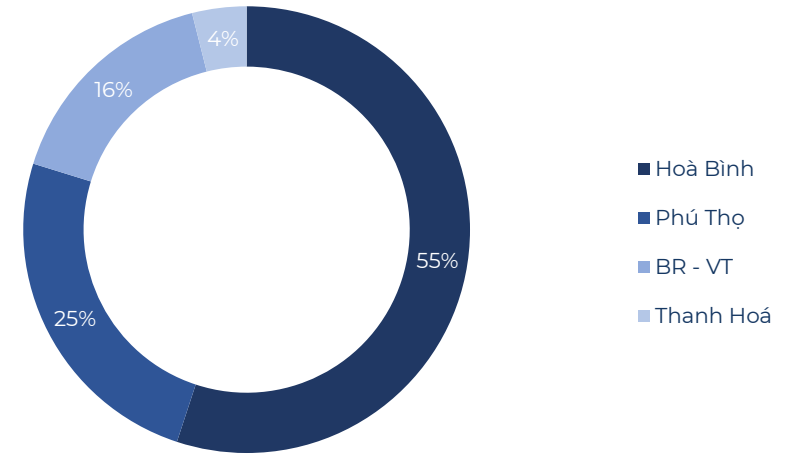
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG CÓ THỜI HẠN SỞ HỮU

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo khu vực

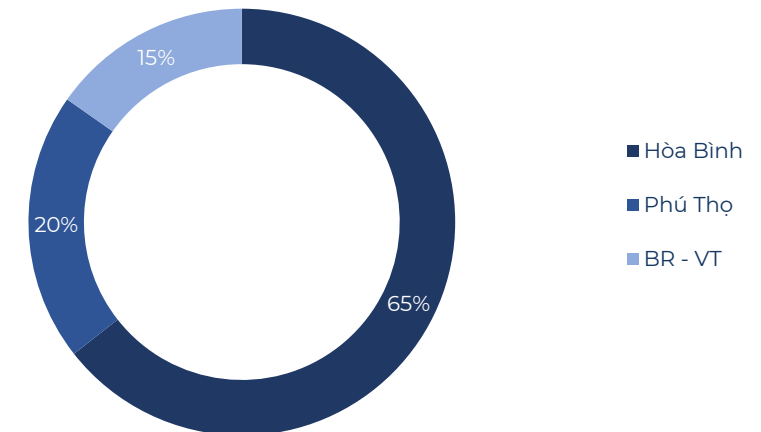


- Trong Q1/2025, nguồn cung thấp tầng nghỉ dưỡng có thời hạn ghi nhận **178 sản phẩm**, phần lớn tập trung tại khu vực **miền Bắc** với 142 sản phẩm (**chiếm 80%**), nguồn cung chủ yếu đến từ Hoà Bình, tiếp đến là Phú Thọ và Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Trong Q1/2025, lượng giao dịch thấp tầng nghỉ dưỡng có thời hạn ghi nhận **59 sản phẩm**, tập trung ở khu vực **miền Bắc** với 50 sản phẩm;
- Tỷ lệ hấp thụ thấp tầng nghỉ dưỡng có thời hạn là **33%**.

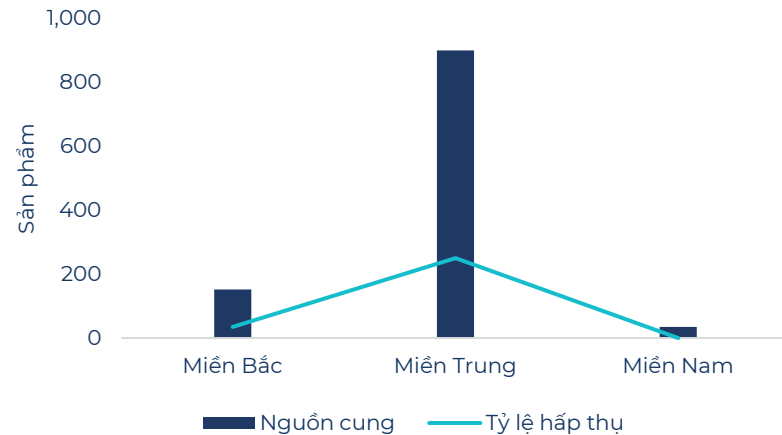
Nguồn cung sơ cấp theo tỉnh



Lượng giao dịch theo tỉnh

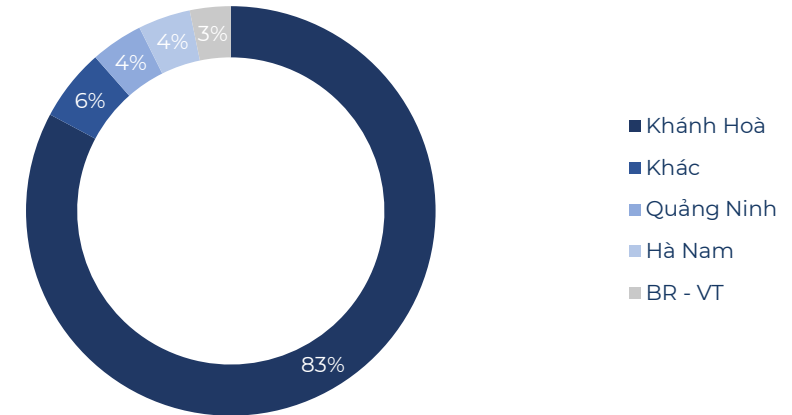


Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo khu vực

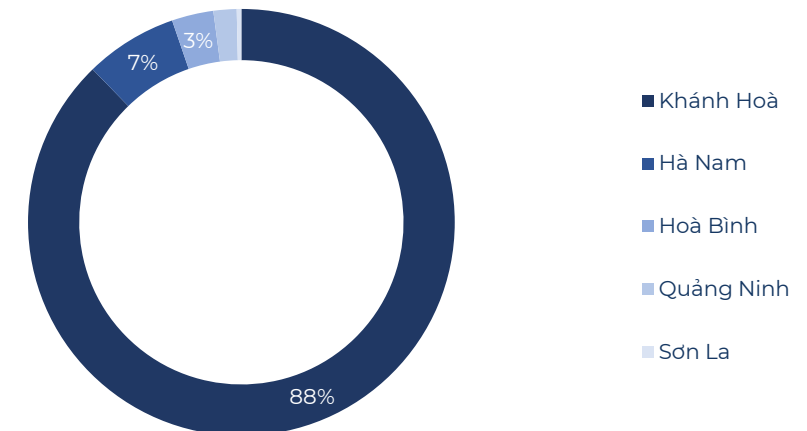


- Trong Q1/2025, nguồn cung thấp tầng nghỉ dưỡng sở hữu lâu dài ghi nhận **1,087 sản phẩm**, phần lớn tập trung tại khu vực **miền Trung** với 900 sản phẩm (**chiếm 83%**), nguồn cung chủ yếu đến từ Khánh Hoà;
- Trong Q1/2025, lượng giao dịch thấp tầng nghỉ dưỡng sở hữu lâu dài ghi nhận **285 sản phẩm**, phần lớn tập trung ở khu vực **miền Trung** với 250 căn;
- Tỷ lệ hấp thụ thấp tầng nghỉ dưỡng sở hữu lâu dài là **26.2%**.

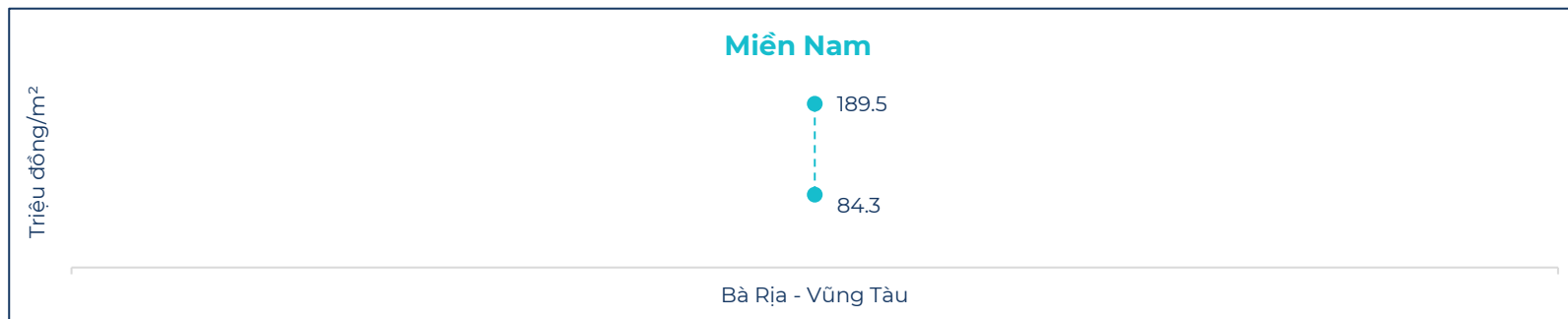
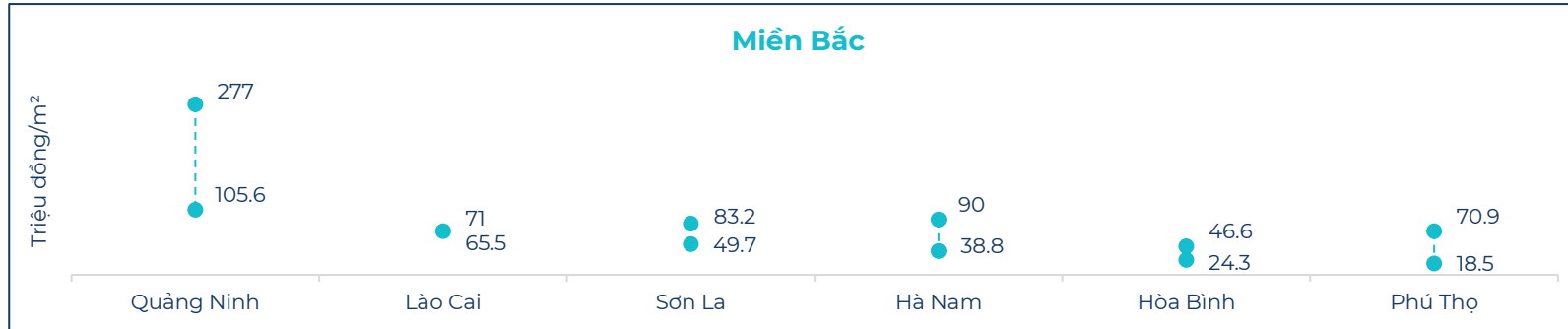
Nguồn cung sơ cấp theo tỉnh



Lượng giao dịch theo tỉnh



GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG



- Tại **miền Bắc** giá sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng dao động **18.5 – 161.1 tr/m²**, riêng dự án Grand Bay Halong Villas - PK Lagoon lên đến 277tr/m². Mức giá **tăng 0.5 – 5%** so với quý trước;
- Tại **miền Trung** giá sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng dao động **51.8 – 194 tr/m²**. Mức giá **không thay đổi** so với quý trước;
- Tại **miền Nam** giá sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng dao động **84.3 – 189.5 tr/m²**. Mức giá **tăng 1.2%** so với quý trước.

NHẬN ĐỊNH CÁC PHÂN KHÚC BĐS

Q1/2025

NHẬN ĐỊNH PHÂN KHÚC Q1/2025

PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG

- Nguồn cung Q1/2025 **giảm mạnh**. Trong quý có sự xuất hiện của 1 dự án mới và 2 dự án cũ triển khai mở bán lại tại TP.HCM, còn lại đa phần đến từ giai đoạn tiếp theo của các dự án đang hiện hữu và xử lý hàng tồn.
- **Tỷ lệ hấp thụ chung Q1/2025 đạt 41% tổng nguồn cung**, trong đó thị trường Hà Nội chiếm ưu thế hơn với lượng giao dịch cao gấp 2.8 lần TP.HCM, đạt hơn 3,400 căn. Nguyên nhân dẫn đến sự chênh lệch này là do thị trường TP.HCM hầu như không phát sinh nhiều nguồn cung mới trong 3 tháng đầu năm, lượng dự án cũ triển khai mở bán lại có quy mô lượng sản phẩm khá hạn chế.
- **Giá bán sơ cấp thị trường Q1/2025 tăng từ 2 - 5%** so với Q4/2024. Phần lớn lượng giao dịch và nguồn cung mới đến từ phân khúc căn hộ hạng A và hạng Sang, mức giá trung bình ghi nhận trong Q1/2025 ~82 tr/m²;
- Đến cuối Q1/2025, thị trường tiếp tục ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực khi nhiều dự án có động thái rumor và nhận booking. Đặc biệt, thị trường phía Nam đã dần thu hút sự quan tâm hơn khi những vướng mắc về vấn đề pháp lý của các dự án cũ đang dần được tháo gỡ. Dự kiến trong năm 2025, nguồn cung và sức cầu có thể tăng vượt bậc.

PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG

- Trong Q1/2025, phân khúc nhà ở thấp tầng **tăng mạnh về cả nguồn cung và lượng giao dịch so với cùng kỳ năm trước** song có xu hướng giảm nhẹ so với quý trước do trong quý 1 các CĐT hạn chế việc ra hàng trước Tết, tập trung xử lý hàng tồn và truyền thông cho dự án mới dẫn đến lượng giao dịch trong quý cũng có sự sụt giảm nhẹ.
 - **Tổng nguồn cung tăng gấp đôi so với cùng kỳ năm trước và giảm nhẹ 16% so với quý trước, tập trung chính tại thị trường miền Bắc. Trong Q1/2025 có 5 dự án mở bán mới đều đến từ cả 2 phân khúc LK - BT - SH và đất nền**, còn lại đa phần nguồn cung đến từ các dự án đang hiện hữu xử lý hàng tồn;
 - **Tỷ lệ hấp thụ nhìn chung Q1/2025 đạt ~48% tổng nguồn cung**. Trong đó, **sản phẩm LK - BT - SH chiếm đến 88%** lượng giao dịch và chiếm 83% nguồn cung thấp tầng nhà ở cả nước (chủ yếu đến từ các đại dự án của Vingroup); Bên cạnh đó sản phẩm đất nền lượng hấp thụ ~12%;
 - **Giá bán các sản phẩm Q1/2025 có xu hướng tăng từ 2 - 5%** so với quý trước
- Có thể thấy thị trường thấp tầng đã có chuyển biến tích cực trong 3 tháng đầu năm khi nhiều dự án ra hàng có tỷ lệ hấp thụ tốt. Tâm lý khách hàng vẫn thiên về nhóm sản phẩm đã hoàn thiện pháp lý, các DA có thể bàn giao khai thác ngay, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và được phát triển bởi các CĐT uy tín.

NHẬN ĐỊNH PHÂN KHÚC Q1/2025

PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

- Tại thị trường nghỉ dưỡng cao tầng Q1/2025, **nguồn cung giảm 38%** so với Q4/2024. Nguồn cung tập trung chủ yếu tại các thị trường Quảng Bình, Khánh Hoà, Đà Nẵng và Bà Rịa – Vũng Tàu. Tính riêng Q1/2025, thị trường **không ghi nhận dự án mở bán mới**, đều đến từ giai đoạn tiếp theo của các dự án đang hiện hữu;
 - **Tỷ lệ hấp thụ chung** trong Q1/2025 của toàn phân khúc đạt **28.7%**, thể hiện một sự sụt giảm 4 lần liên tiếp kể từ Q2/2024. Các dự án có tỷ lệ hấp thụ tốt gồm Crystal Holiday Harbour Vân Đồn, Icon40 (Quảng Ninh), Libera Nha Trang (Khánh Hoà) và Alaric & Polaris Tower (Bà Rịa – Vũng Tàu);
 - **Mặt bằng giá** Q1/2025 **hầu hết không tăng, một số dự án tăng ~1.4 - 6%** so với quý trước. Một số dự án biến động giá như Irista Lào Cai (Lào Cai) tăng 6%, Libera Nha Trang (Khánh Hoà) tăng 4 hay Alaric Tower (Bà Rịa – Vũng Tàu) tăng 3%;
- **Thị trường các tháng đầu năm 2025 nhìn chung khá trầm lắng, ghi nhận hấp thụ chủ yếu ở một số tỉnh thành nổi bật về du lịch nghỉ dưỡng. So với quý trước, một số dự án đóng giỏ hàng hoặc quỹ hàng còn ít và giá chủ đầu tư cao khiến việc thanh khoản gặp khó. Giá bán không có quá nhiều biến động so với quý trước. Dù các chủ đầu tư áp dụng các chính sách bán hàng và cho thuê nhưng thanh khoản chưa có dấu hiệu cải thiện.**

PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

- Thị trường nghỉ dưỡng thấp tầng trong Q1/2025 ghi nhận **gia tăng nguồn cung gần gấp đôi** so với Q4/2024. Nguồn cung chủ yếu tập trung tại các thị trường Khánh Hoà, Hoà Bình và Bà Rịa – Vũng Tàu. Trong Q1/2025, thị trường **ghi nhận 01 dự án mở bán mới** ở Khánh Hoà (*Caraworld Cam Ranh*), còn lại đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án cũ;
 - **Tỷ lệ hấp thụ chung** Q1/2025 tăng nhẹ so với Q4/2024 khi đạt mức **27.2%**. Lượng giao dịch ghi nhận đóng góp nhiều nhất từ dự án Caraworld Cam Ranh (Khánh Hoà). Ngoài ra, một số dự án khác có tỷ lệ hấp thụ tốt gồm Shoshin Bình Thanh WorldHotels Spa & Resort (Hoà Bình), Wyndham Lynn Times Thanh Thủy (Phú Thọ) và Ixora Hồ Tràm GD2 (Bà Rịa – Vũng Tàu);
 - **Mặt bằng giá** Q1/2025 **có sự biến động so với quý trước phụ thuộc vào chính sách bán hàng** như ở Hoà Bình: giá bán dự án Legacy Hills tăng chiết khấu thêm 1%, dự án Shoshin Bình Thanh WorldHotels Spa & Resort tăng 5%. Hầu hết các dự án đều giữ nguyên giá so với quý trước.
- **Tuy quý đầu năm 2025 chưa nhiều hoạt động mở bán sôi nổi, thị trường ghi nhận dấu hiệu tích cực ở thị trường miền Trung. Ngược lại, ở các khu vực khác, sức cầu thị trường và lượng giao dịch còn khiêm tốn, thanh khoản chưa được cải thiện nhiều như kỳ vọng.**



DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN

NĂM 2025

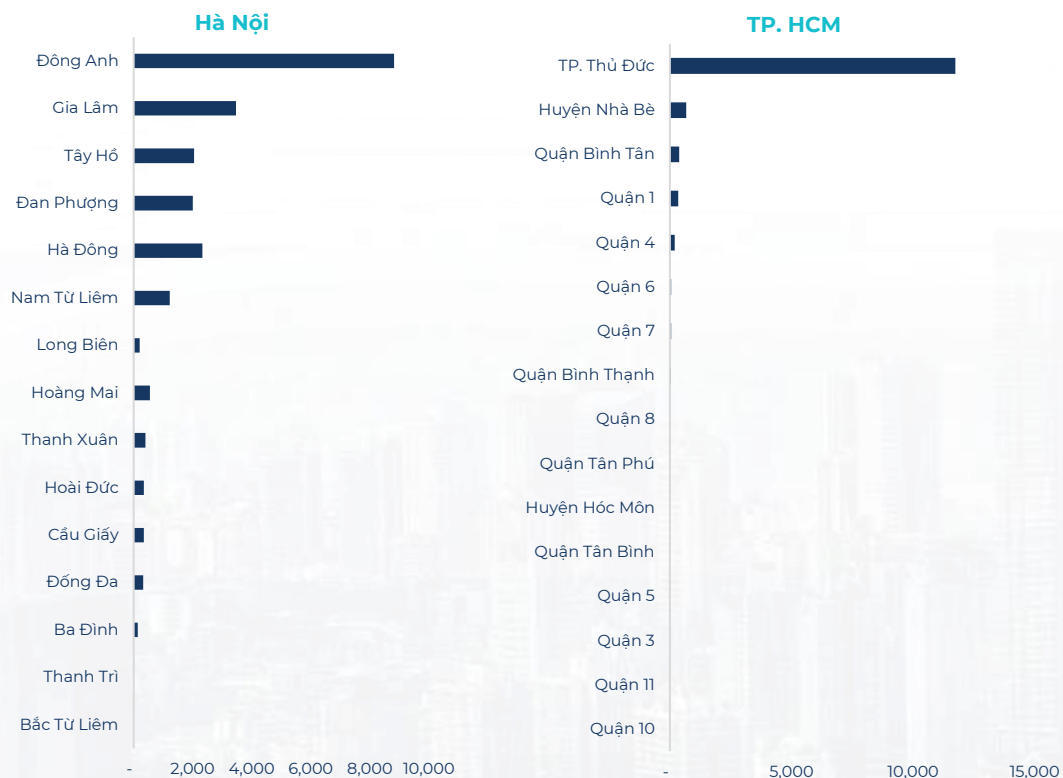


DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

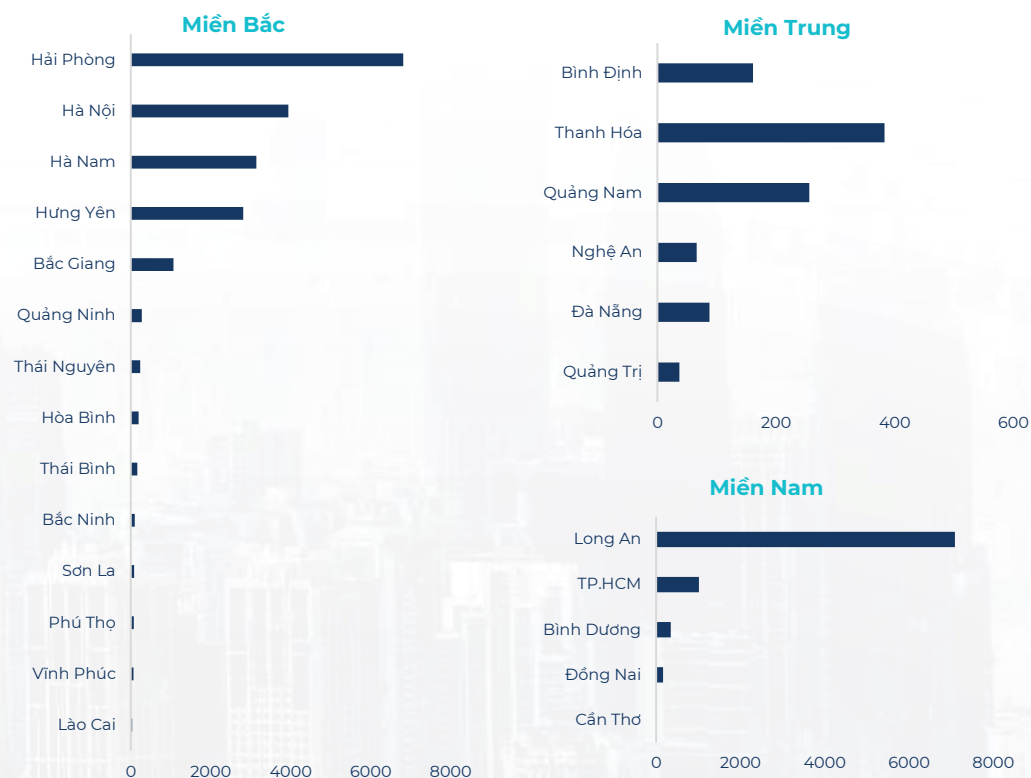
NĂM 2025

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI NĂM 2025

PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG



PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG



~35,650
Sản phẩm

Hà Nội

Vinhomes Ocean Park
Vinhomes Cổ Loa
Vinhomes Đan Phượng
The Matrix One GDD2
...

TP. HCM

The Opus One - VHGP
The Global City - CT07
The Prive – Gem Riverside
...

~28,650
Sản phẩm

Hà Nội

Vinhomes Wonder City

Hải Phòng

Vinhomes Vũ Yên

Hà Nam

Sun Urban City

Bắc Giang

NHS Tân Hưng

Bình Định

Quy Nhơn Iconic

Long An

Eco Retreat Long An

Vinhomes Hậu Nghĩa

TP. HCM

The Foresta

LVI – The Global City

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI NĂM 2025

PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG



PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG



Quảng Ninh

Sun Group Quảng Ninh
Sky Marina Hạ Long
Phương Đông Vân Đồn
Crystal Holiday Harbour

~14,900

Sản phẩm

Hải Phòng

Sun Xanh Island

Đà Nẵng

Regal Complex Đà Nẵng

Bình Thuận

The Seahara Hotel & Resort



Quảng Ninh

Sonasea Harbor City
Sun Group Quảng Ninh

Hải Phòng

Sun Xanh Island

Khánh Hòa

Caraworld Cam Ranh

~3,480

Sản phẩm

Ninh Thuận

Anara Bình Tiên

Bình Thuận

Costamigo Phan Thiết

Bà Rịa – Vũng Tàu

Gold Coast Vũng Tàu

DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN

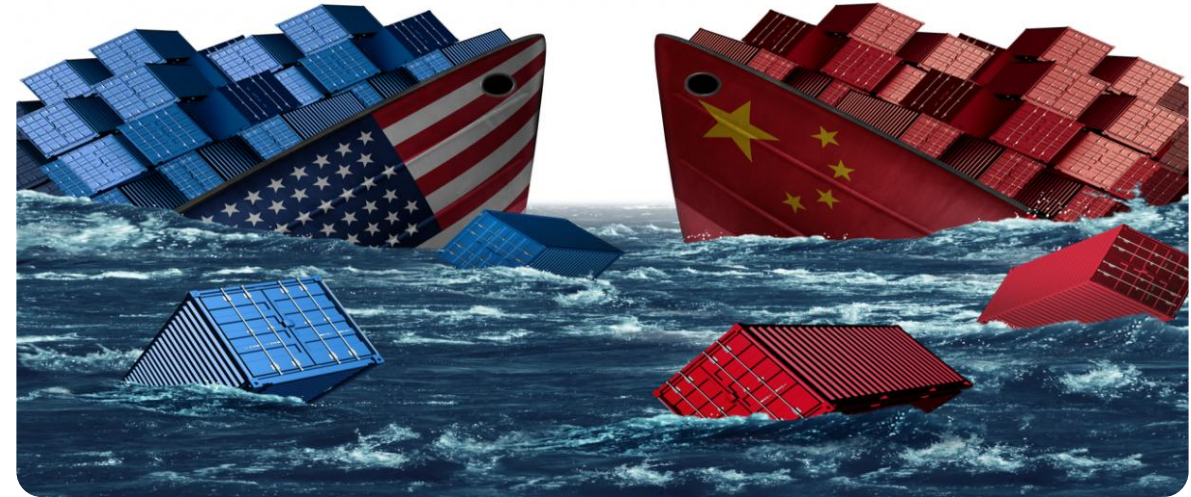
NĂM 2025

BỐI CẢNH CHUNG TÌNH HÌNH CHÍNH TRỊ & KT - XH

Quốc tế

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

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



Việt Nam

Trong Q1/2025, triển vọng KT – XH Việt Nam có nhiều điểm sáng:

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

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



01

NHÀ Ở CAO TẦNG

DỰ BÁO XU HƯỚNG
BẤT ĐỘNG SẢN 2025



- Dự kiến có khoảng gần 35,650 căn hộ sẽ ra mắt thị trường trong năm 2025, tập trung tại hai thị trường chính là Hà Nội và TP. HCM song có xu hướng lan dần sang các đô thị vệ tinh khi quỹ đất nội đô ngày càng hạn hẹp. Phân khúc căn hộ hạng A và hạng Sang tiếp tục dẫn đầu thị trường. Đặc biệt, thị trường sẽ chứng kiến sự thay đổi rõ rệt khi phần lớn sản phẩm đều thuộc sở hữu của các CĐT lớn như MIK, Masterise, Vingroup, SunGroup;
 - Nhu cầu nhà ở tại nội đô HN và TP.HCM vẫn còn khá lớn, đặc biệt là phân khúc trung cấp, tuy nhiên **khách hàng đang dần chuyển hướng sang khu vực ngoại thành, nơi có hạ tầng giao thông thuận tiện và được phát triển bởi các CĐT lớn;**
 - **Giá bán sơ cấp sẽ tiếp tục tăng** do nguồn cung sản phẩm phần lớn đến từ các giai đoạn mới của dự án cũ và chỉ tập trung ở một số khu vực và CĐT nhất định. Dự kiến **mức độ tăng trưởng trung bình theo quý từ 3 – 5%** ở cả 3 hạng, trong đó hạng A dự báo sẽ tăng mạnh nhất, giá bán phân khúc căn hộ hạng B sẽ dần biến mất trên thị trường;
- Luật mới ban hành sẽ hạn chế việc phân lô bán nền ở các đô thị loại 1,2. Vì vậy để có thể mua được BĐS tại thành phố để ở và sinh sống thì chung cư là sự lựa chọn hợp lý nhất vì giá cả dễ tiếp cận hơn → Chung cư sẽ là xu hướng được phát triển mạnh mẽ trong thời gian tới.

02

NHÀ Ở THẤP TẦNG

DỰ BÁO XU HƯỚNG
BẤT ĐỘNG SẢN 2025



- **Nguồn cung nhà ở thấp tầng trong năm 2025 dự kiến sẽ tăng mạnh với khoảng 28,650 sản phẩm**, chủ yếu ở Hà Nội, Hưng Yên, Hải Phòng, Hà Nam, Đồng Nai, Long An;
 - **Đất nền** là các sản phẩm vẫn được ưa chuộng vì tổng giá nhỏ hơn sản phẩm xây sẵn và dễ dàng thanh khoản. Tuy nhiên 2023 - 2024 là thời điểm sàng lọc các dự án đất nền, những nơi lợi dụng tin tức đầu tư để tự phân lô – tự thổi sóng sẽ khiến các nhà đầu tư dè chừng. Ngược lại, **đất nền mang giá trị thực: nằm tại trung tâm các địa phương, có sổ đỏ, đã hoàn thiện hạ tầng và có tổng giá trị dưới 3 tỷ mới là sản phẩm được khách hàng (chủ yếu là dân địa phương) tiêu thụ với mục đích tích lũy tài sản;**
 - **Sản phẩm thấp tầng xây sẵn** ra mắt thị trường trong năm 2025 có xu hướng gia tăng mạnh so với năm trước khi hàng loạt các CĐT lớn có động thái ra hàng như Vingroup, SunGroup, Eco Park;
- Nhu cầu sở hữu loại hình BĐS đất nền, LK, SH, BT của khách hàng vẫn còn lớn khi nguồn tiền trong dân còn nhiều và nhu cầu đầu tư tích sản của người dân tăng cao. **Tâm lý khách hàng vẫn thiên về nhóm sản phẩm đã hoàn thiện pháp lý, các DA có thể bàn giao khai thác ngay, hoàn thiện hạ tầng và được phát triển bởi các CĐT uy tín;**
- **Giá bán sơ cấp sẽ tiếp tục có xu hướng tăng nhẹ, dự kiến mức độ tăng trưởng trung bình theo quý từ 3 – 7%.**

03

NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

DỰ BÁO XU HƯỚNG
BẤT ĐỘNG SẢN 2025



- Với phân khúc cao tầng, trong năm 2025, dự kiến thị trường sẽ ra mắt **~14,900 căn hộ** nghỉ dưỡng. Các sản phẩm tập trung ở thị trường **Hải Phòng, Quảng Ninh** (miền Bắc) với các dự án tâm điểm như Sun Xanh Island, Sun Group Quảng Ninh (Sun Group), Sky Marina Hạ Long (BIM Group),... và **Đà Nẵng, Bình Thuận** (miền Trung) với các dự án tâm điểm như Regal Complex Đà Nẵng (Regal Group), The Seahara Hotel & Resort (Hải Phát Invest),...
- **Niềm tin của nhà đầu tư đối với condotel bị ảnh hưởng** vì các vấn đề liên quan đến pháp lý, vận hành dự án,... nên **trong ngắn hạn, sự phục hồi** nhu cầu phân khúc này sẽ **còn hạn chế**. Điểm sáng là năm 2025 ngành du lịch được dự đoán tăng trưởng mạnh và sự phát triển hạ tầng giao thông như các sân bay và đường cao tốc;
- Giá bán căn hộ nghỉ dưỡng dự kiến sẽ **không tăng hoặc tăng nhẹ 1-2%** vì phân khúc này vẫn đang hồi phục;
- **Về thanh khoản, vấn đề pháp lý, đặc biệt là thời hạn sử dụng** vẫn là điểm cản trở khả năng thanh khoản các dự án condotel. Giao dịch sẽ vẫn có ở các dự án có vị trí thực sự tốt, nằm tại các địa điểm du lịch nổi bật và có giá bán dễ tiếp cận.

04

NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

DỰ BÁO XU HƯỚNG
BẤT ĐỘNG SẢN 2025

- Trong năm 2025, phân khúc thấp tầng dự báo sẽ có **nguồn cung ~3,480 căn**. Các thị trường **Quảng Ninh, Hải Phòng** (miền Bắc) và **Bà Rịa – Vũng Tàu** (miền Nam) chiếm phần lớn. Một số dự án nổi bật có thể triển khai ra hàng như: Sun Xanh Island (Hải Phòng), Sun Group Quảng Ninh, Sonasea Harbor City (Quảng Ninh), Gold Coast Vũng Tàu (Bà Rịa – Vũng Tàu),...
- Những yếu tố về **pháp lý, khả năng vận hành khai thác** vẫn là những tồn tại làm ảnh hưởng đến niềm tin nhà đầu tư. Điểm sáng là năm 2025 dự đoán **ngành du lịch phát triển mạnh** sẽ khiến **nhu cầu nghỉ dưỡng** ở các khu du lịch tăng;
- Thị trường vẫn còn nhiều thách thức, và cần thời gian hồi phục nên dự báo trong **ngắn hạn giá bán** loại hình nghỉ dưỡng thấp tầng sẽ **khó có thể tăng**;
- Dự báo thanh khoản của loại hình này trong năm 2025 sẽ còn **gặp nhiều khó khăn do tính pháp lý, thời hạn sở hữu và tổng giá trị sản phẩm**. Các thị trường nghỉ dưỡng truyền thống (Quảng Ninh, Khánh Hòa, Bà Rịa – Vũng Tàu) sẽ là những địa điểm được khách hàng lựa chọn đầu tư trước vì lợi thế về khai thác du lịch đã được chứng minh.

 BHS
GROUP

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được chuẩn bị với mục đích cung cấp thông tin nội bộ BHS Group và cho các đối tác, mối quan hệ của BHS Group. Thông tin trong báo cáo này được Ban R&D của BHS Group thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên BHS Group sẽ không chịu trách nhiệm về những thông tin mà người cung cấp hoặc truyền đạt, phát tán cố tình làm sai lệch vì bất kỳ mục đích nào, qua đó làm ảnh hưởng đến kết quả thống kê phân tích. Đồng thời, BHS Group không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này. Báo cáo này thuộc tài sản của BHS Group. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của BHS Group đều là trái pháp luật.

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

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