

Tổng quan Thị trường Chung cư TP.HCM Q2/2025

Nhu cầu tăng mạnh, khan hiếm nguồn cung mới và kỳ vọng từ việc sáp nhập tỉnh thành

NỘI DUNG

01

Tổng quan kinh tế vĩ mô

Tr. 3

- 1.1. Tổng quan thế giới và Việt Nam
- 1.2. Nền kinh tế Việt Nam
- 1.3. Tác động sáp nhập tỉnh thành 2025
- 1.4. Các kênh đầu tư
- 1.5. Cơ hội & Thách thức

02

Thị trường căn hộ TP.HCM

Tr. 11

- 2.1. Thị trường căn hộ TP.HCM
- 2.2. Nhu cầu bất động sản
- 2.3. Triển vọng và xu hướng thị trường căn hộ TP.HCM

01 Tổng quan kinh tế vĩ mô

- 1.1. Tổng quan thế giới và Việt Nam
- 1.2. Nền kinh tế Việt Nam
- 1.3. Tác động sáp nhập tỉnh thành 2025
- 1.4. Các kênh đầu tư
- 1.5. Cơ hội & Thách thức



Thế giới và Việt Nam 6 tháng đầu năm 2025

Q2/2025 ghi nhận bối cảnh toàn cầu đầy biến động với **căng thẳng thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc** cùng **các xung đột chính trị** tại Nga - Ukraine và Israel - Iran.

Tháng 7/2025, Việt Nam đã đạt được bước tiến quan trọng khi thành công trong đàm phán giảm thuế quan với Mỹ (ở mức tương đối thấp so với các quốc gia khác trong khu vực) và chính thức hoạt động chính quyền 2 cấp. Điều này **góp phần tạo ra nền tảng vững chắc và mở ra tiềm năng tăng trưởng kinh tế Việt Nam trong tương lai**.

Thế giới



02/04/2025
"Liberation Day"
Mỹ công bố áp thuế đối
ứng với 185 quốc gia



09/04/2025
Trung Quốc đáp trả thuế quan
Mỹ
Áp thuế 125% lên hàng Mỹ

13/06/2025
Xung đột Israel và Iran
leo thang



03/07/2025
Việt Nam và một số nước đạt
được thỏa thuận sơ bộ về
thuế đối ứng với Mỹ

Việt Nam



19/02/2025
Nghị quyết 192/2025/QH15:
Bổ sung ~84,3 nghìn tỷ đồng
vốn đầu tư công để đẩy nhanh
tiến độ thực hiện một số dự án

12/04/2025
Bắt đầu lộ trình sáp nhập
tỉnh thành
Sáp nhập còn 34 tỉnh thành.



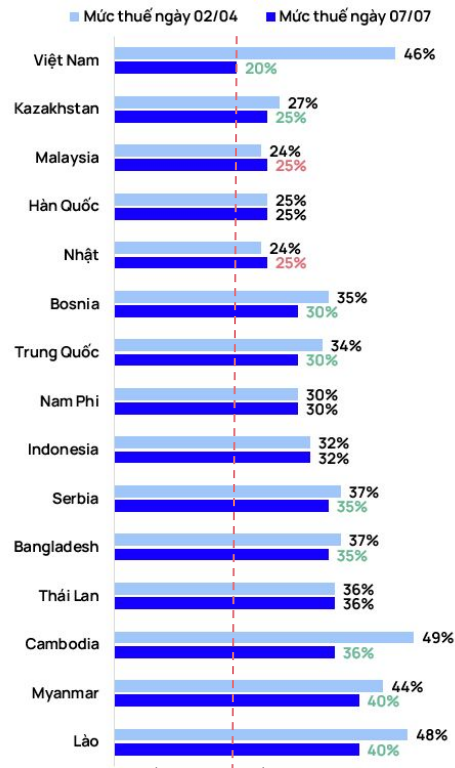
04/05/2025
Ban hành Nghị quyết
68-NQ/TW: Thúc đẩy phát
triển kinh tế tư nhân

01/07/2025
Vận hành chính quyền địa
phương 2 cấp: Các cơ quan
hành chính cấp phường xã mới
đi vào hoạt động

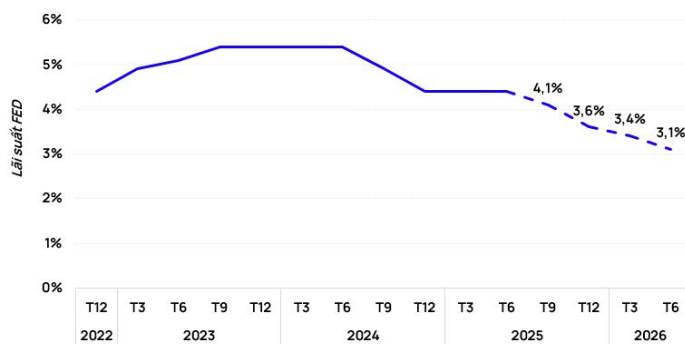


Mức độ rủi ro của nền kinh tế thế giới giảm dần, bên cạnh những biến động còn tồn đọng

Thuế đối ứng của Mỹ, T7/2025 (*)



Dự báo lãi suất FED, 2025-2026F



FED: Cần thời gian để giảm bớt căng thẳng



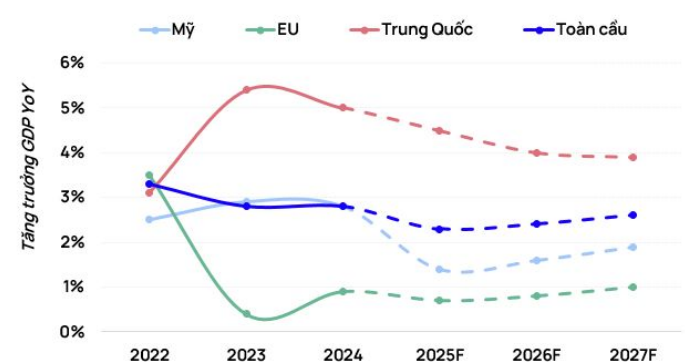
12/07/2025

Thái Lan đề xuất giảm thuế về 0% cho nhiều mặt hàng Mỹ



09/07/2025

Dự báo tăng trưởng GDP, 2025-2027F



IMF cảnh báo bất ổn kinh tế toàn cầu



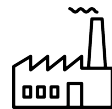
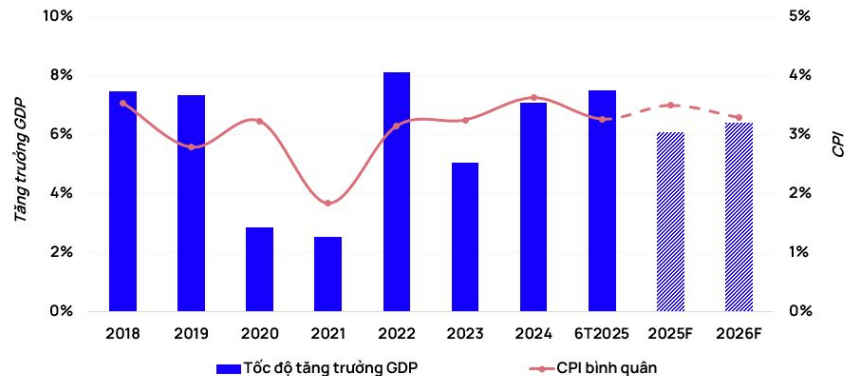
12/07/2025

Ghi chú: Mức thuế của các quốc gia sau khi đàm phán với Mỹ tính đến ngày 07/07/2025

Nguồn: World Bank, Goldman Sachs, Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng One Mount Group, T7/2025

Việt Nam tăng trưởng tích cực. Tuy nhiên tình hình sản xuất có dấu hiệu chững lại do thuế quan

Tăng trưởng GDP và CPI, 6T2025



PMI
48,9 điểm
▼5,8 điểm YoY



Xuất khẩu
219,83 tỷ USD
▲14,4% YoY



Bán lẻ và dịch vụ
3.416,8 nghìn tỷ đồng
▲9,3% YoY



Vốn đầu tư Nhà nước
291,1 nghìn tỷ đồng
▲19,8% YoY

- Trong 6T2025, kinh tế Việt Nam duy trì đà tăng trưởng ấn tượng với GDP đạt 7,52%, trong khi lạm phát được kiểm soát ổn định ở mức 3,27%. Các chỉ số kinh tế chủ đạo như xuất khẩu, doanh thu bán lẻ và dịch vụ đều ghi nhận mức tăng trưởng tích cực, phản ánh sức bật của nền kinh tế trong bối cảnh nhiều biến động toàn cầu. Tuy nhiên, hoạt động sản xuất có dấu hiệu chững lại, thể hiện qua chỉ số PMI duy trì dưới ngưỡng 50 trong quý 2/2025. Diễn biến này chủ yếu xuất phát từ các rủi ro liên quan đến thuế quan và rào cản thương mại quốc tế.
- Theo dự báo của World Bank và các tổ chức tài chính lớn như Shinhan Bank, tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2025 dự kiến đạt từ 6,1% - 6,7%, và có thể tăng lên mức 6,4% - 7,3% trong 2026. Mặc dù vậy, Việt Nam vẫn đặt mục tiêu tăng trưởng năm 2025 ở mức trên 8,0%. Để hiện thực hóa mục tiêu này, nhiều chính sách hỗ trợ kinh tế đã được triển khai, nổi bật là Nghị quyết 68, nhằm tạo động lực mạnh mẽ cho khu vực kinh tế tư nhân, qua đó củng cố nền tảng cho tăng trưởng kinh tế dài hạn.

Chính quyền địa phương 2 cấp vận hành từ 1-7: Cách mạng phục vụ tăng trưởng



30/06/2025

Nghị quyết 68 mở đường cho giai đoạn phát triển mới của kinh tế tư nhân

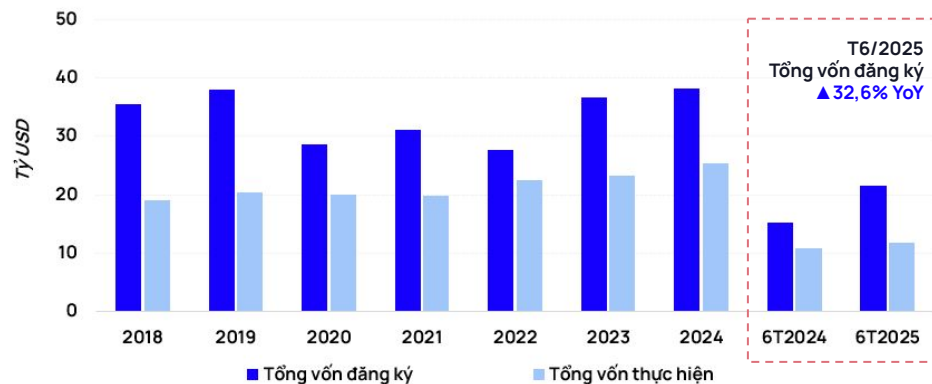


08/07/2025

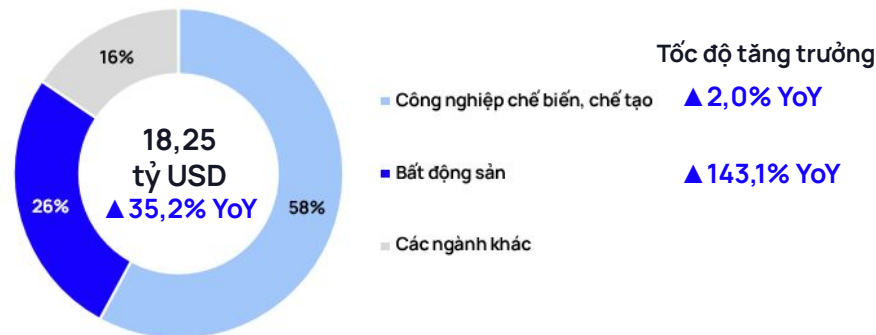
Nguồn vốn FDI ngành bất động sản tăng 143% so với cùng kỳ năm ngoái

- Trong 6T2025, **tổng vốn FDI đăng ký** tại Việt Nam đạt **21,52 tỷ USD, tăng 32,6% so với cùng kỳ năm ngoái**. Điều này phản ánh niềm tin của các nhà đầu tư nước ngoài vào môi trường kinh doanh và tiềm năng tăng trưởng của Việt Nam. Đồng thời, tổng vốn FDI thực hiện cũng ghi nhận mức tăng trưởng nhẹ (tăng 8,1% YoY), đạt mức 11,72 tỷ USD, cao nhất trong 5 năm trở lại đây.
- Về **tổng vốn FDI đăng ký cấp mới và vốn điều chỉnh** trong 6T2025, tổng giá trị đạt 18,25 tỷ USD, **▲35,2% YoY**. Trong đó, vốn FDI ngành bất động sản có sự tăng trưởng ấn tượng, tăng **143,1% YoY**, cho thấy sức hút của thị trường bất động sản Việt Nam đối với các doanh nghiệp nước ngoài

FDI đăng ký và thực hiện, 6T2025



FDI đăng ký cấp mới và vốn điều chỉnh theo ngành, 6T2025



Các vùng kinh tế có quy mô lớn hơn được hình thành sau sáp nhập

- Sáp nhập tỉnh thành Việt Nam 2025 là một cuộc cải cách chiến lược mang tầm vóc lịch sử, tác động sâu rộng đến cả nền kinh tế và thị trường bất động sản.
- Về mặt kinh tế**, việc sáp nhập sẽ tạo ra những vùng kinh tế quy mô lớn hơn, tăng khả năng cạnh tranh và tận dụng tối đa tiềm năng phát triển. Ngoài ra, việc sáp nhập còn tạo ra những “thủ phủ” thu hút vốn FDI mới với quy mô lớn hơn và sức cạnh tranh cao hơn. Đặc biệt, TP.HCM sau khi sáp nhập với Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu dự báo sẽ trở thành trung tâm kinh tế lớn nhất cả nước và là đầu tàu trong việc thu hút FDI.
- Bên cạnh đó, việc sáp nhập còn giúp **tối ưu hóa đầu tư công và tập trung nguồn lực** để phát triển các dự án hạ tầng quy mô lớn, tránh tình trạng đầu tư dàn trải.
- Tuy nhiên, sự thành công của việc sáp nhập sẽ phụ thuộc vào khả năng vượt qua các thách thức về nguồn nhân lực, phân bổ nguồn lực và quản lý rủi ro thị trường. Với sự chuẩn bị kỹ lưỡng và thực hiện đúng đắn, sáp nhập tỉnh thành sẽ tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của Việt Nam trong những thập kỷ tới.

Ước tính cơ học quy mô nền kinh tế sau sáp nhập, 2024

Trước sáp nhập



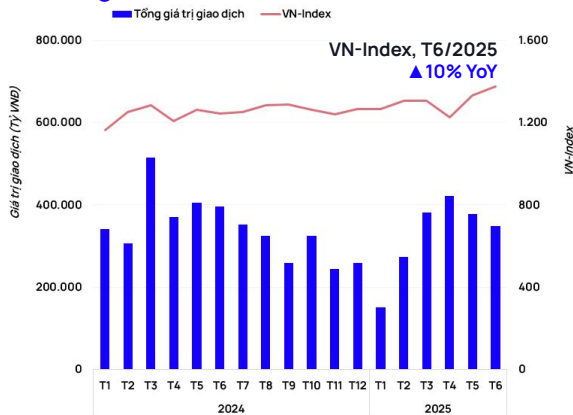
Sau sáp nhập



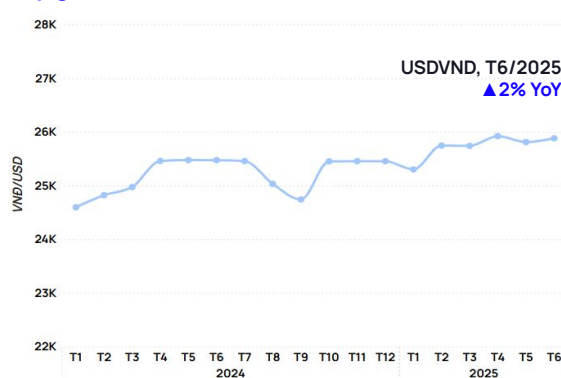
Các kênh đầu tư duy trì đà tăng trưởng ổn định. Lãi suất tiếp tục ở mức thấp

- Trong 6 tháng đầu năm 2025, thị trường chứng khoán Việt Nam ghi nhận sự tăng trưởng mạnh mẽ với tổng giá trị giao dịch phục hồi so với quý I, nhờ nền kinh tế duy trì đà tăng trưởng tích cực và lãi suất ở mức thấp.
- Tỷ giá VND/USD có xu hướng tăng nhẹ, cho thấy cần duy trì chính sách tỷ giá linh hoạt để ổn định đồng Việt Nam và kiểm soát lạm phát hiệu quả.
- Thị trường vàng trong nước cũng tăng mạnh, giá vàng từ khoảng 78 triệu đồng/lượng đầu năm 2024 đã vọt lên gần 120 triệu đồng/lượng trong quý II/2025, chủ yếu do giá vàng thế giới tăng và bất ổn kinh tế chính trị toàn cầu thúc đẩy nhu cầu tài sản trú ẩn an toàn.
- Lãi suất cho vay ưu đãi duy trì ở mức 5,72%/năm và lãi suất tiết kiệm khoảng 5,03%/năm, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp và nhà đầu tư tiếp cận vốn dễ dàng hơn.

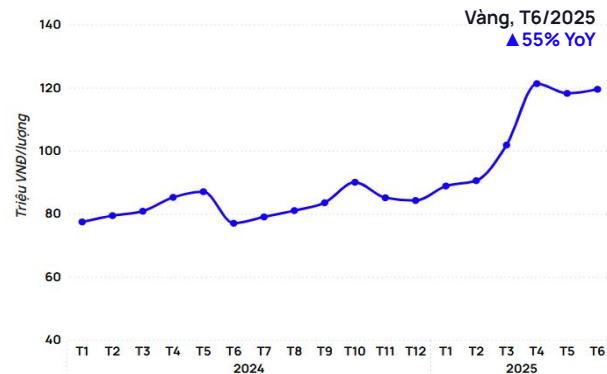
Chứng khoán



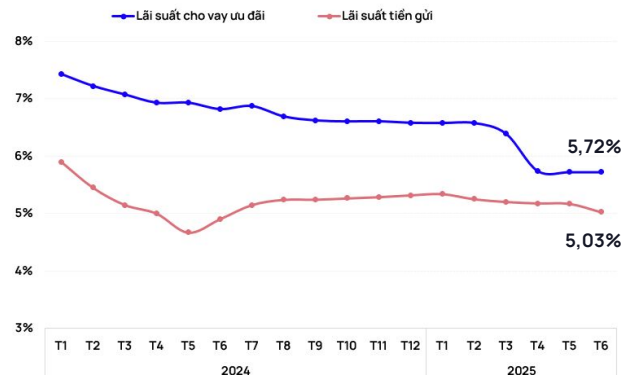
Tỷ giá



Vàng



Lãi suất



Triển vọng Việt Nam 2025



- **Nền kinh tế Việt Nam có triển vọng tích cực hơn** nhờ thành công trong đàm phán thuế quan với Mỹ, mở ra cơ hội cho xuất khẩu và thu hút đầu tư, từ đó thúc đẩy tăng trưởng và ổn định vĩ mô.
- **Sáp nhập tỉnh thành và tinh gọn bộ máy hành chính** được kỳ vọng sẽ tạo ra các cực tăng trưởng mạnh mẽ hơn, giúp tối ưu hóa nguồn lực, cải thiện hiệu quả quản lý và thu hút đầu tư vào các khu vực trọng điểm, từ đó thúc đẩy phát triển kinh tế vùng và nâng cao năng lực cạnh tranh tổng thể của đất nước.
- **Các chính sách thúc đẩy kinh tế tư nhân** dự kiến sẽ mở ra nhiều cơ hội cho các doanh nghiệp tư nhân có thể phát triển từ đó tạo nền tảng cho sự tăng trưởng kinh tế Việt Nam.



- **Rủi ro về chính sách thuế quan** vẫn tiềm tàng và có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, xuất khẩu và chuỗi cung ứng.
- **Quá trình sáp nhập tỉnh thành và tinh gọn bộ máy hành chính cần thời gian để ổn định**, có thể gây xáo trộn và ảnh hưởng tạm thời đến hiệu quả quản lý, tốc độ triển khai dự án và thu hút đầu tư ở cấp địa phương.

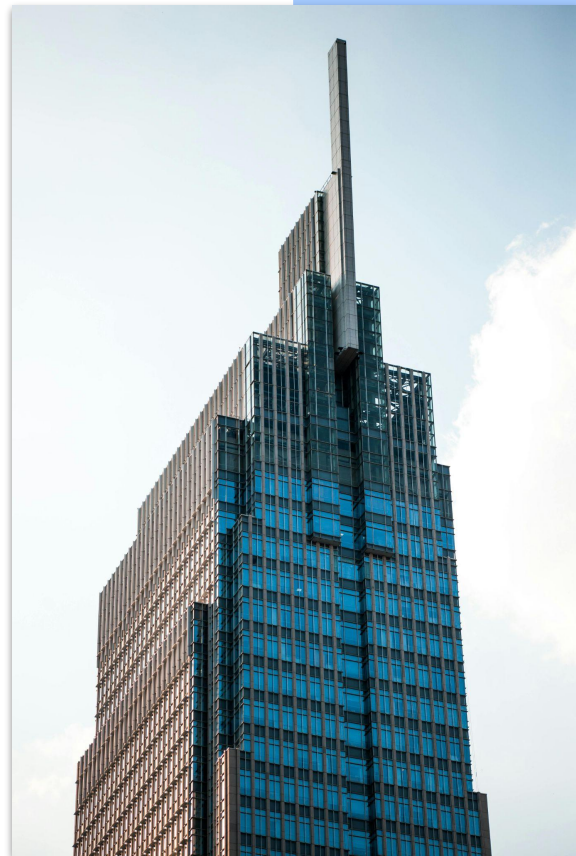
02 Thị trường căn hộ TP.HCM

- 2.1. Thị trường căn hộ TP.HCM
- 2.2. Nhu cầu bất động sản
- 2.3. Triển vọng và xu hướng thị trường căn hộ TP.HCM

Ghi chú: Thị trường căn hộ TP.HCM trong báo cáo chỉ bao gồm khu vực TP.HCM (cũ) trước sáp nhập

Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng One Mount Group

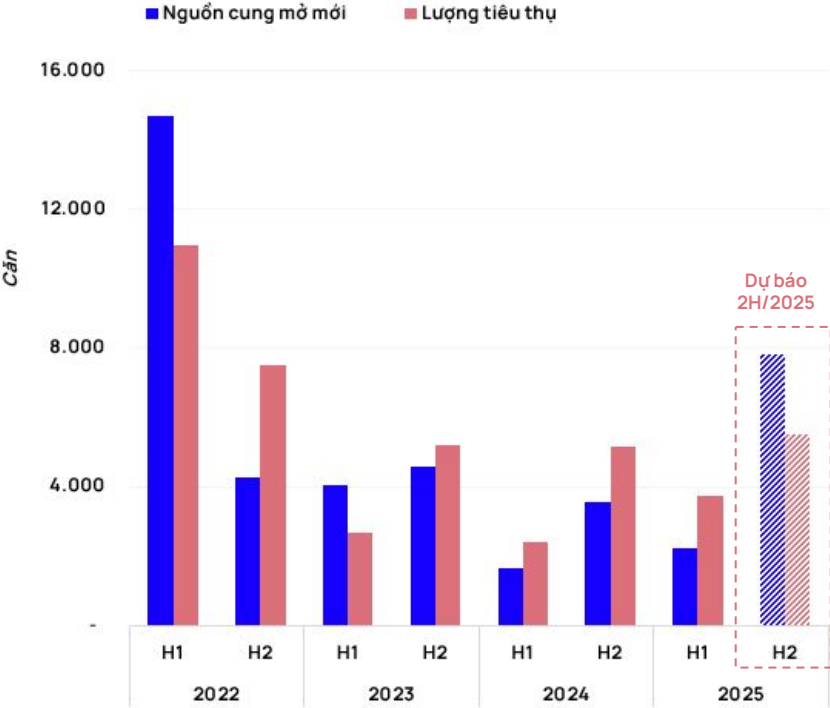
Tháng 7/2025



Thị trường 6 tháng đầu năm 2025: Nhu cầu duy trì ở mức cao, mặc dù nguồn cung phục hồi chậm

	6T2025	2025F	2026F
Nguồn cung mở mới	2.240 căn ▲36% YoY	~10.000 căn	~13.300 căn
Lượng tiêu thụ	3.740 căn ▲55% YoY	~9.000 căn	~11.000 căn
Giá bán trung bình	89 triệu/m2 ◀ 0% YoY	100 triệu/m2	110 triệu/m2

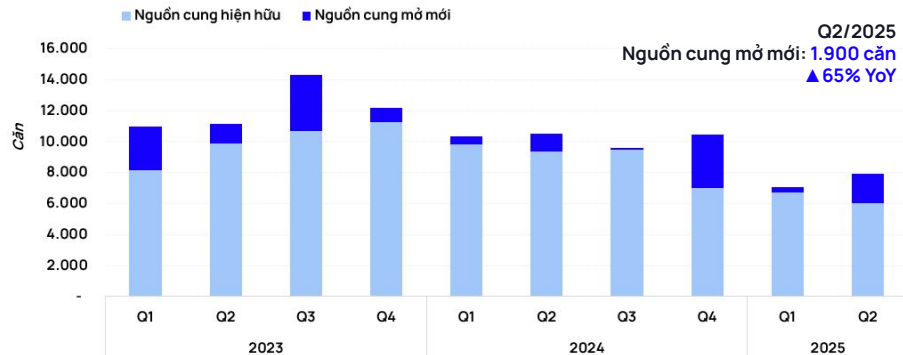
Nguồn cung mở mới và lượng tiêu thụ, TP.HCM - 2025F



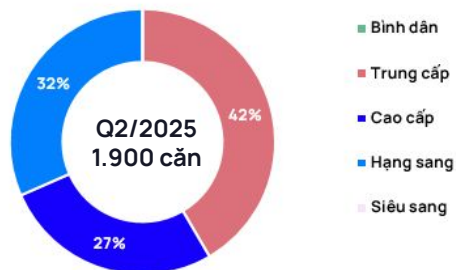
Ghi chú: Đơn giá trước CSBH, chưa bao gồm VAT và KPBT
Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng One Mount Group, T7/2025

Nguồn cung ghi nhận sự phục hồi, tuy nhiên vẫn ở mức thấp so với giai đoạn trước đó

Nguồn cung hiện hữu, TP.HCM Q1/2023 - Q2/2025



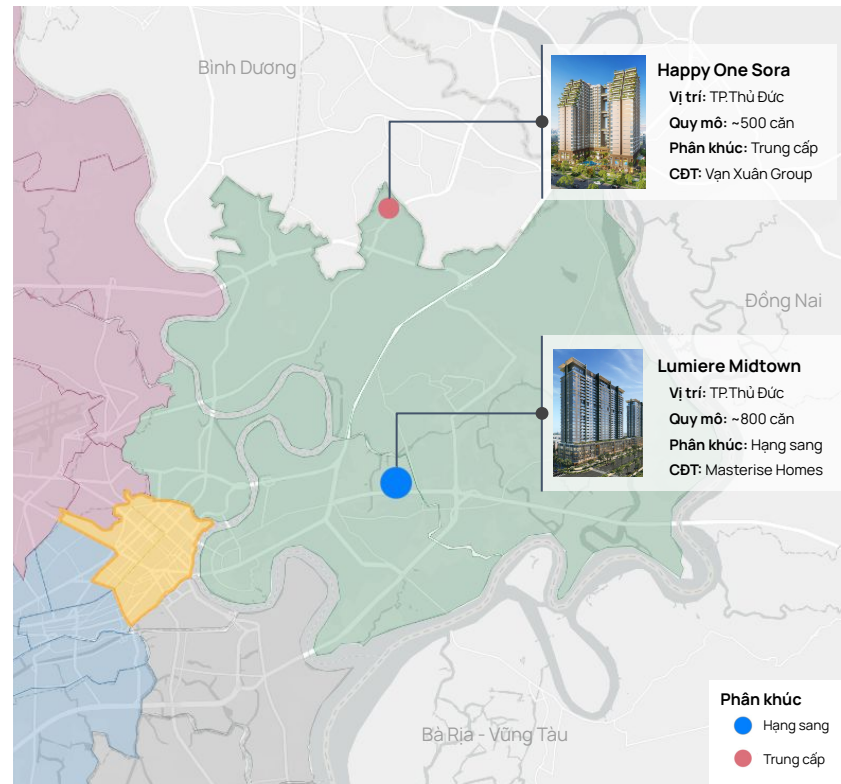
Nguồn cung mở mới, TP.HCM Q2/2025



Định nghĩa phân khúc:

Siêu sang: >290 triệu đồng/m²;
Hạng sang: 120 - 290 triệu đồng/m²;
Cao cấp: 60-120 triệu đồng/m²;
Trung cấp: 35-60 triệu đồng/m²;
Bình dân: <35 triệu đồng/m².
Đơn giá trước CSBH, chưa bao gồm VAT và KPBT

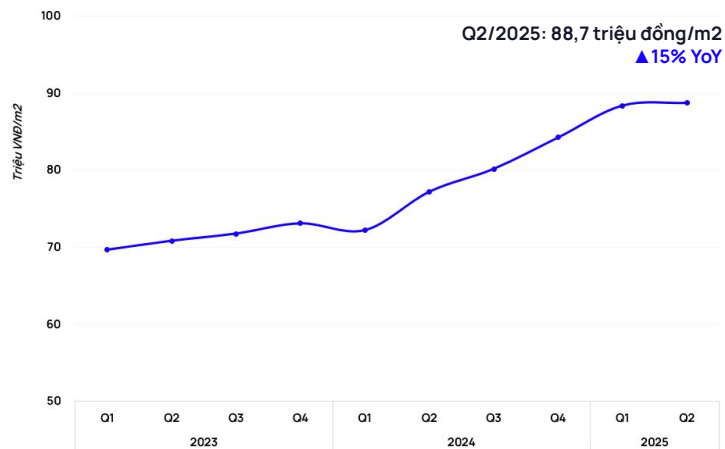
Bản đồ dự án mở mới, Q2/2025



Dự án trung cấp giúp cân bằng thị trường, giá bán trung bình duy trì ổn định

Giá bán căn hộ trung bình toàn thị trường TP.HCM trong quý 2/2025 ghi nhận ở mức **88,7 triệu đồng/m²**, duy trì ổn định chỉ tăng **0,4% QoQ**. Nguyên nhân chính đến từ việc các dự án trung cấp chiếm 42% nguồn cung mới trong quý, giúp điều hòa cơ cấu phân khúc vốn thiên lệch về cao cấp và hạng sang trong thời gian qua.

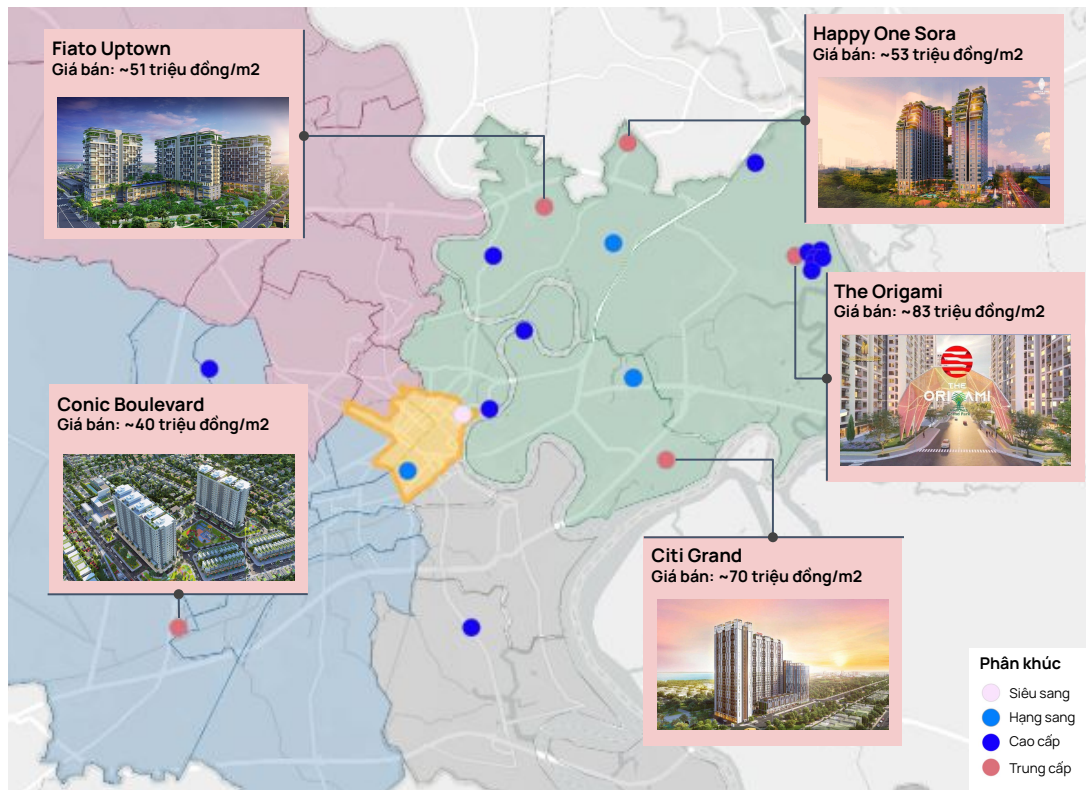
Giá bán sơ cấp trung bình, TP.HCM Q2/2025



Ghi chú: Đơn giá trước CSBH, chưa bao gồm VAT và KPBT

Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng One Mount Group, T7/2025

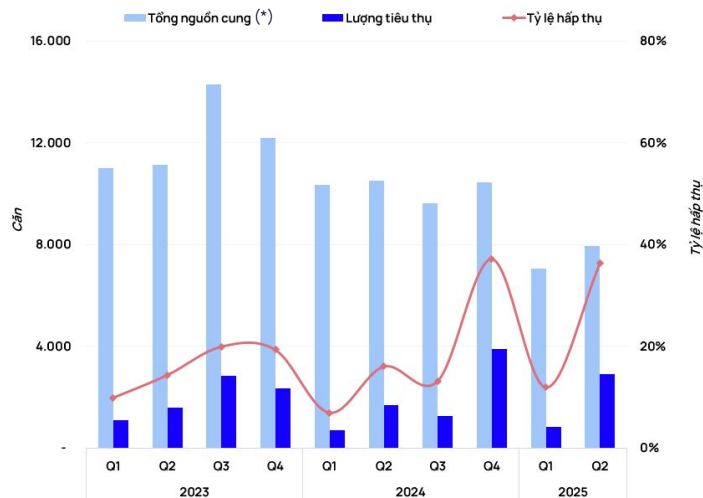
Bản đồ nguồn cung hiện hữu, Q2/2025



Tỷ lệ hấp thụ căn hộ tại TP.HCM tăng mạnh, căn hộ chung cư tiếp tục dẫn đầu xu hướng đầu tư

- Trong Quý 2 năm 2025, tỷ lệ hấp thụ căn hộ tại TP.HCM đạt mức 36%, tăng 20 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Kết quả này phản ánh nhu cầu thị trường vẫn duy trì ở mức cao, mặc dù nguồn cung mới trong giai đoạn này tương đối hạn chế.
- Theo kết quả khảo sát thực hiện trên 300 khách hàng (phần lớn là khách hàng ở TP.HCM và có thu nhập từ 25 triệu/tháng) vào đầu năm 2025 cho thấy **bất động sản tiếp tục khẳng định vị thế là kênh đầu tư ưu tiên hàng đầu đối với nhà đầu tư**, trong bối cảnh kinh tế đầy biến động. Đáng chú ý, **sản phẩm căn hộ chung cư nổi lên như lựa chọn phổ biến nhất**, thu hút sự quan tâm mạnh mẽ từ giới đầu tư. Tiếp theo là phân khúc nhà đất (thổ cư) và đất nền, cho thấy sự đa dạng trong xu hướng đầu tư, tuy nhiên **căn hộ chung cư vẫn giữ vị trí dẫn đầu về sức hấp dẫn trên thị trường**.

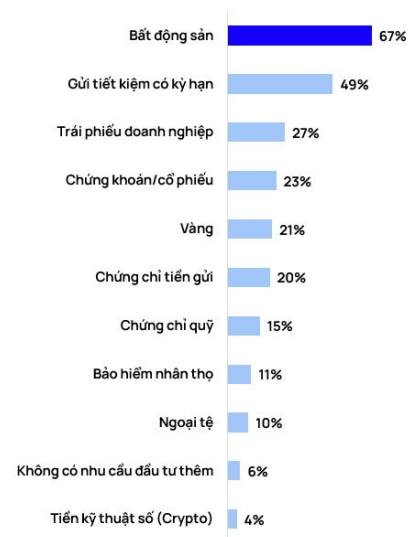
Lượng tiêu thụ căn hộ, TP.HCM Q2/2025



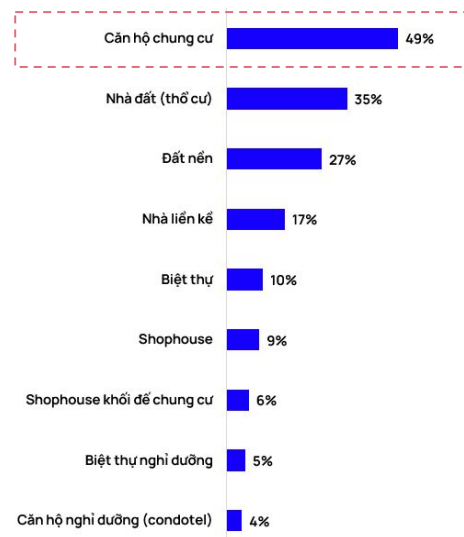
Ghi chú: (*) Tổng nguồn cung bao gồm nguồn cung hiện hữu và nguồn cung mở mới

Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng One Mount Group, T7/2025

Các kênh đầu tư (n=300)



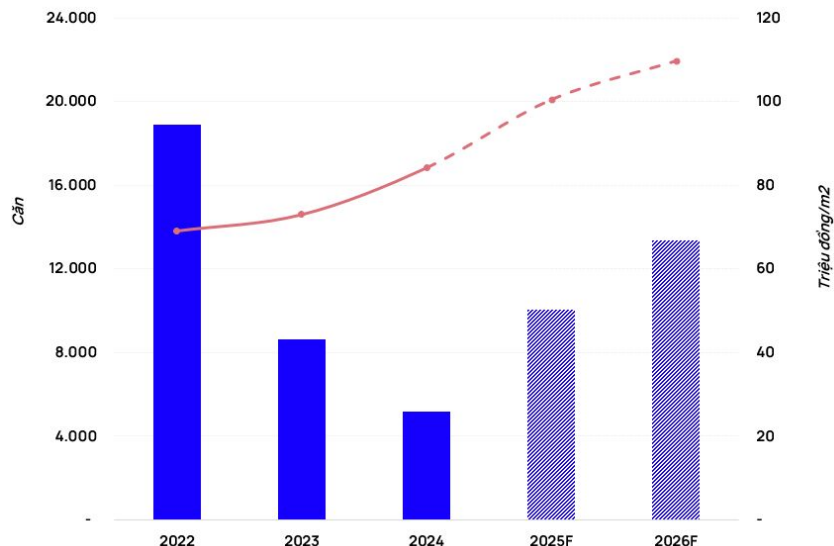
Loại hình bất động sản (n=300)



Kỳ vọng phục hồi và tăng trưởng trong giai đoạn 2025 - 2026

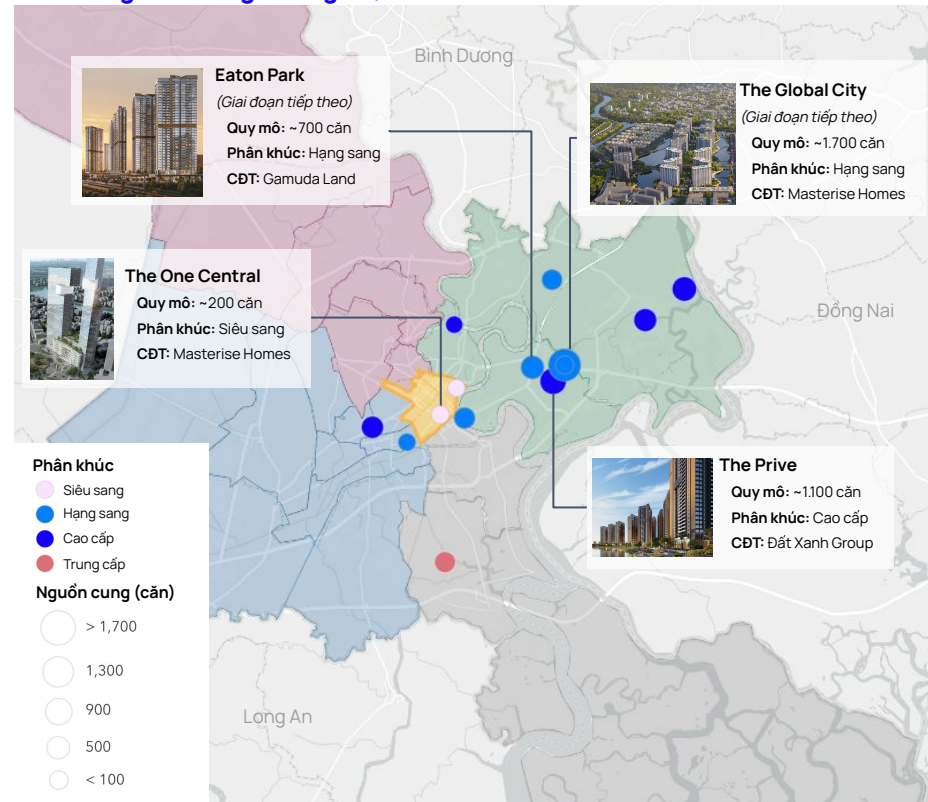
Dự báo trong giai đoạn 2025 - 2026, nguồn cung căn hộ mở mới được kỳ vọng đạt từ 10.000 đến 13.000 căn mỗi năm, đồng thời mức giá bán sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng trung bình khoảng 14% mỗi năm. Thị trường căn hộ TP.HCM được kỳ vọng sẽ có những bước chuyển mình tích cực khi các vướng mắc về pháp lý đang dần được tháo gỡ, tạo điều kiện thuận lợi cho các dự án mới và dòng vốn đổ vào thị trường.

Nguồn cung mở mới và giá bán sơ cấp trung bình, 2025-2026F



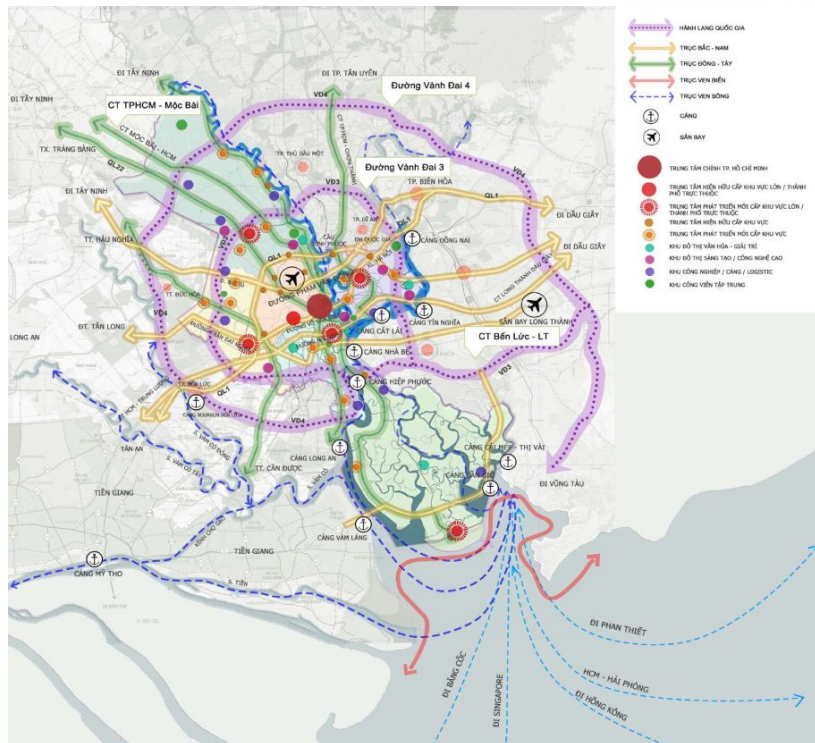
Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng One Mount Group, T7/2025

Bản đồ nguồn cung tương lai, 2025F



Xu hướng hình thành và phát triển các khu đô thị gắn liền với hạ tầng giao thông

Bản đồ quy hoạch TP.HCM đến 2040, tầm nhìn 2060



Tiến độ các dự án hạ tầng trọng điểm, TP.HCM

Vành đai 2 - Tổng chiều dài 64 km - Đang xây dựng

73%

Đã hoàn thành 47 km, 14 km còn lại dự kiến hoàn thành trước T6/2027

Vành đai 3 - Đoạn qua Đồng Nai dài 11,2 km - Đang xây dựng

40%

Dự kiến hoàn thành năm 2026

Vành đai 3 - Đoạn qua Long An (cũ) dài 6,8 km - Đang xây dựng

78%

Dự kiến hoàn thành và thông xe kỹ thuật trước tháng 10/2025

Vành đai 3 - Đoạn qua TP.HCM (cũ) dài 47 km - Đang xây dựng

45%

Dự kiến hoàn thành năm 2026

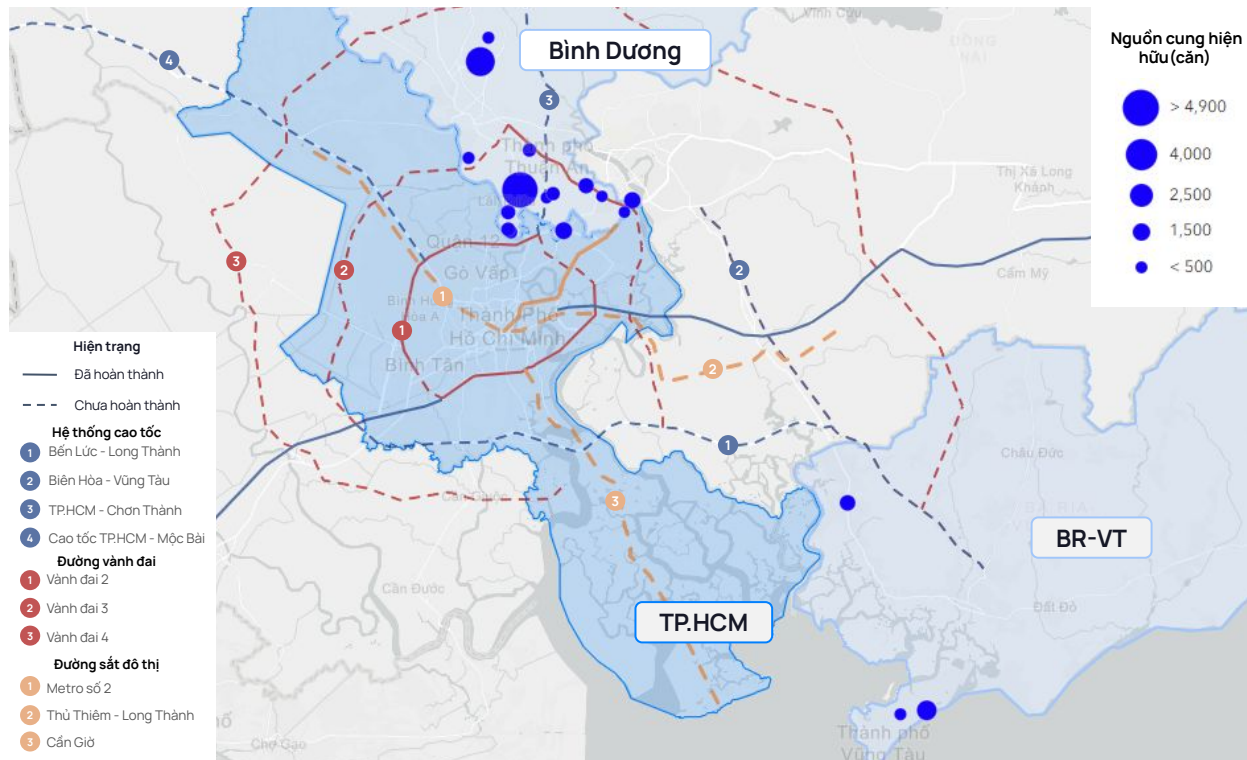
Metro số 2 (Bến Thành - Tham Lương) - Đang di dời hạ tầng

60%

Dự kiến khởi công trong năm 2025

TP.HCM sáp nhập với Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu tạo ra hệ sinh thái hỗ trợ

- Thị trường bất động sản TP.HCM đang mở rộng theo hai hướng chiến lược. Bình Dương phát triển mạnh các trung tâm công nghiệp, tập trung nguồn cung căn hộ lớn tại Dĩ An và Thuận An, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho lực lượng lao động và chuyên gia. Trong khi đó, Bà Rịa - Vũng Tàu tập trung vào phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng với các dự án quy mô nhỏ, phân tán, phục vụ nhu cầu đầu tư và sở hữu nhà thứ hai.
- Sự cộng hưởng giữa không gian phát triển và hạ tầng giao thông tạo nên vùng đô thị hỗ trợ cho nhau. Bình Dương trở thành vùng mở rộng về công nghiệp và đô thị, góp phần giải quyết bài toán không gian cho TP.HCM. Đồng thời, Bà Rịa - Vũng Tàu khẳng định vai trò là cửa ngõ biển, trung tâm du lịch và logistics, hoàn thiện chuỗi giá trị kinh tế vùng Đông Nam Bộ.



Thị trường căn hộ TP.HCM Q2/2025

01 Nhu cầu Bất động sản

Nhu cầu căn hộ tại TP.HCM ở mức cao. Trong khi nguồn cung mở mới khá hạn chế.

02 Kỳ vọng phục hồi từ 2025

Tình trạng khan hiếm nguồn cung dự báo được cải thiện từ năm 2025, nhờ các vấn đề pháp lý đang dần được tháo gỡ.

03 Sáp nhập tỉnh thành

Việc sáp nhập tỉnh thành tạo ra nhiều dư địa để phát triển bất động sản trong tương lai

Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng One Mount Group, T7/2025



Trân trọng cảm ơn!

Để biết thêm thông tin chi tiết xin vui lòng liên hệ:

Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng One Mount Group



Long Nguyễn

Phương Anh

Minh Nguyễn

Hiếu Nguyễn

Tiến Trần



long.nguyen30@onemount.com

anh.tran41@onemount.com

minh.nguyen34@onemount.com

hiieu.nguyen28@onemount.com

tien.tran@onemount.com

Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm

Báo cáo này thuộc tài sản của One Mount 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 One Mount Group đều là trái pháp luật. Thông tin trong báo cáo này được Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng công ty One Mount Group thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, One Mount 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, One Mount Group không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này.