

Toàn cảnh thị trường bất động sản quý 1 -2025
Chủ đề: **Chuyển nhịp**

Tổng quan kinh tế vĩ mô & Thị trường BĐS Việt Nam Q1/2025: Chuyển nhịp



Ông Nguyễn Quốc Anh
Phó Tổng giám đốc
Batdongsan.com.vn



Nội dung báo cáo

1

Thuế đối ứng

2

Sáp nhập tỉnh

3

Nhà ở xã hội

4

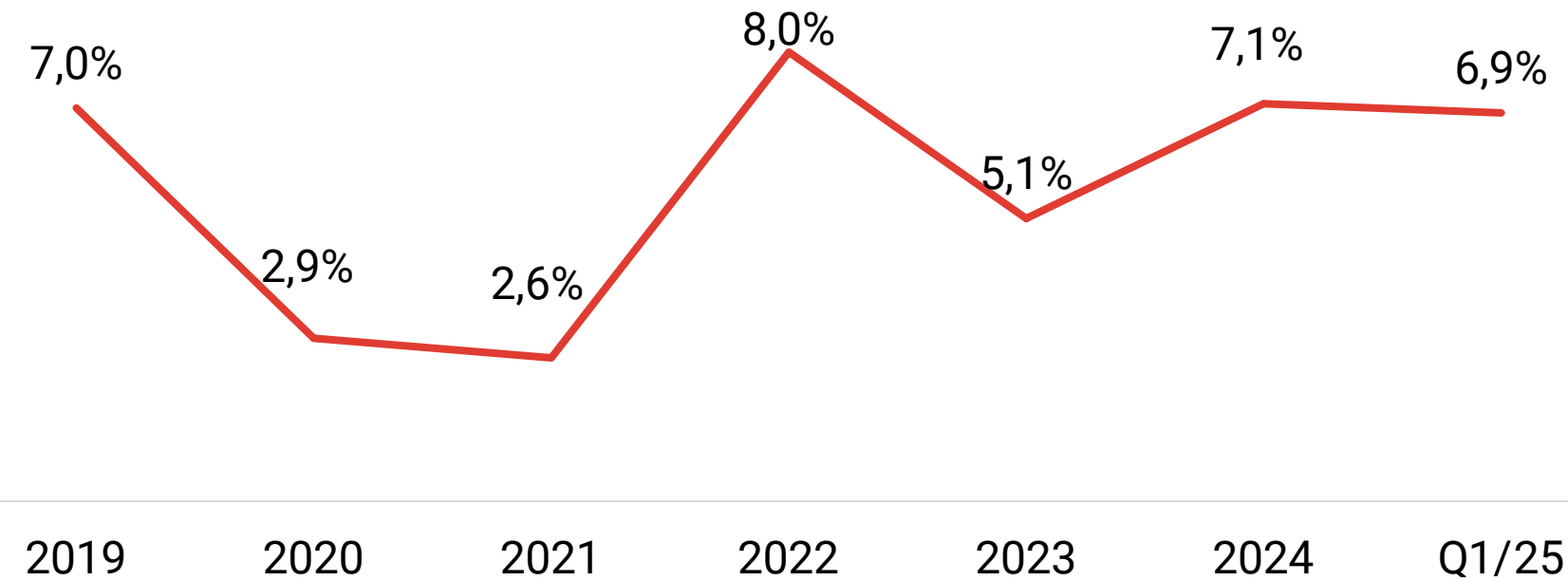
Giải pháp vay ưu đãi

THUẾ ĐỐI ỨNG

Kinh tế vĩ mô đầu năm 2025 duy trì tăng trưởng ổn định, với điểm sáng FDI và lượng khách quốc tế

Tăng trưởng GDP

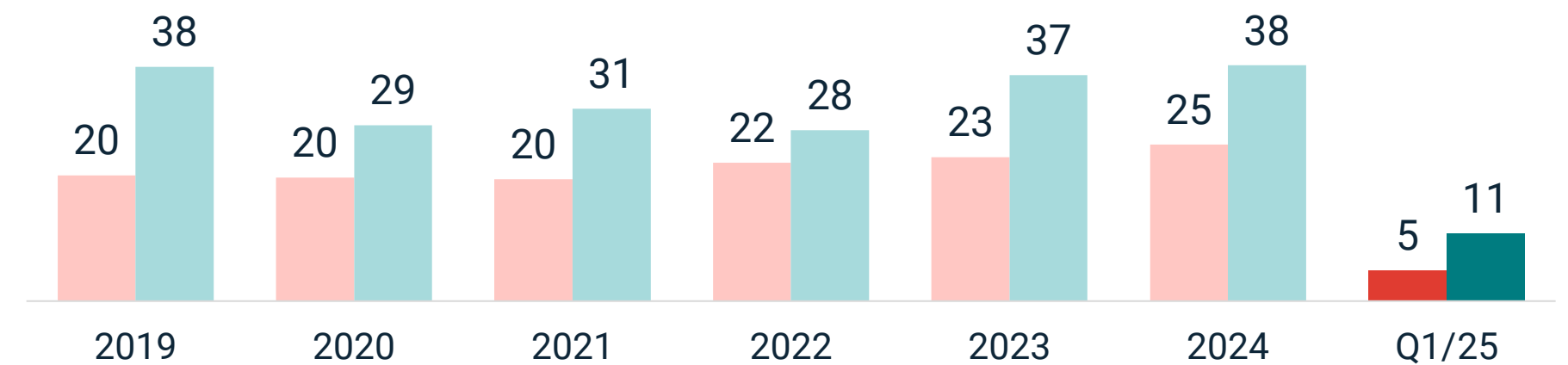
% YoY



FDI đăng ký và thực hiện

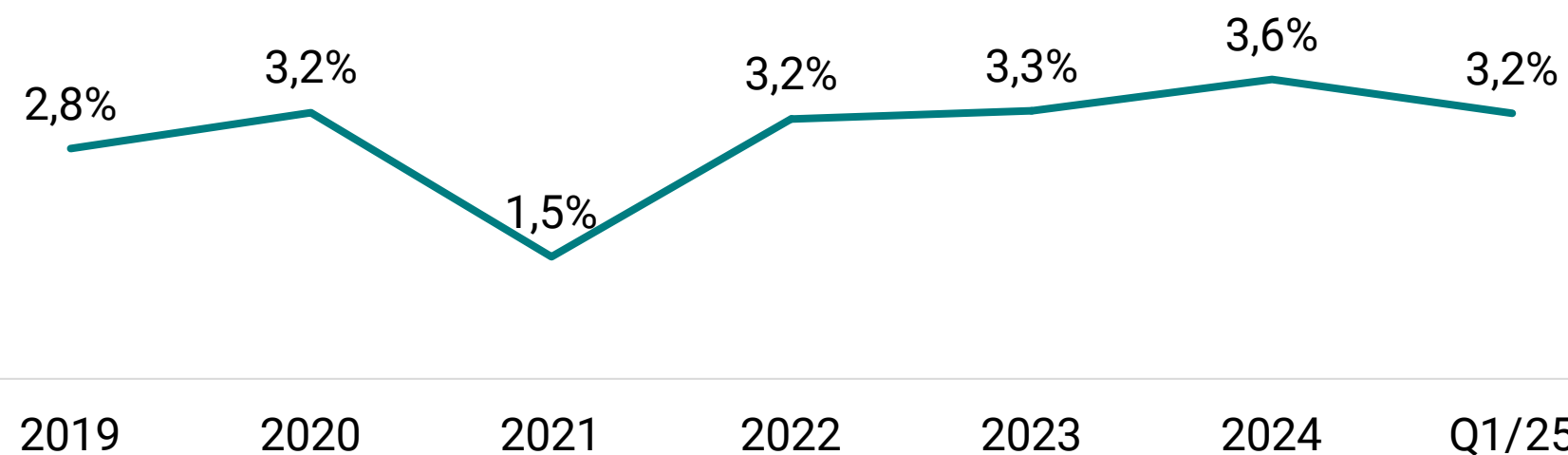
Tỷ USD

FDI thực hiện FDI đăng ký



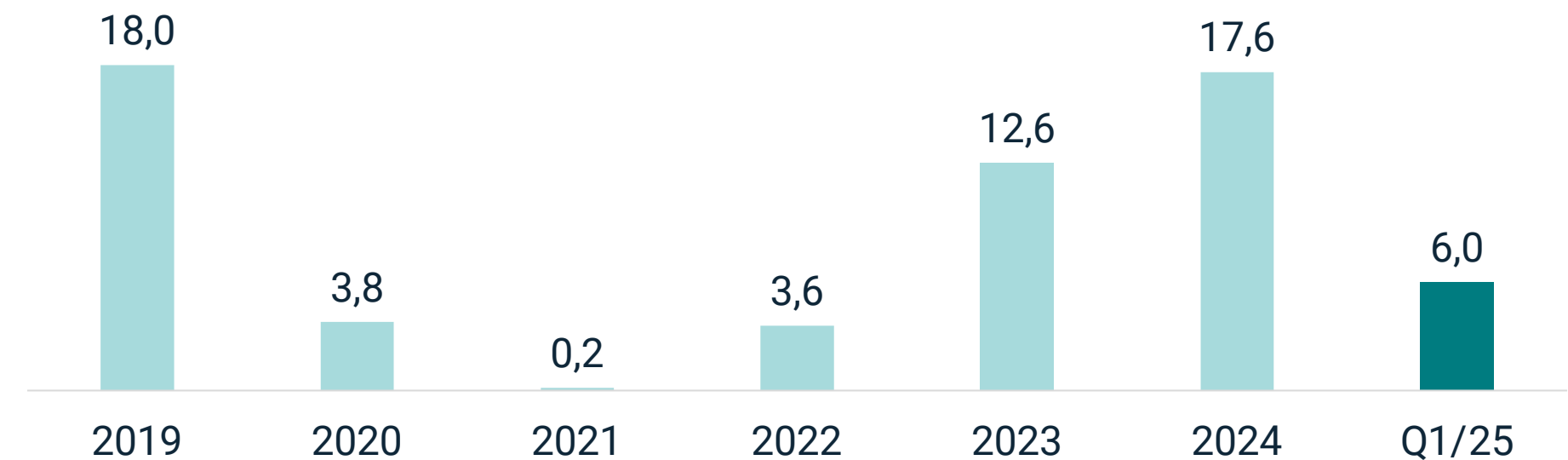
Tăng trưởng CPI

% YoY



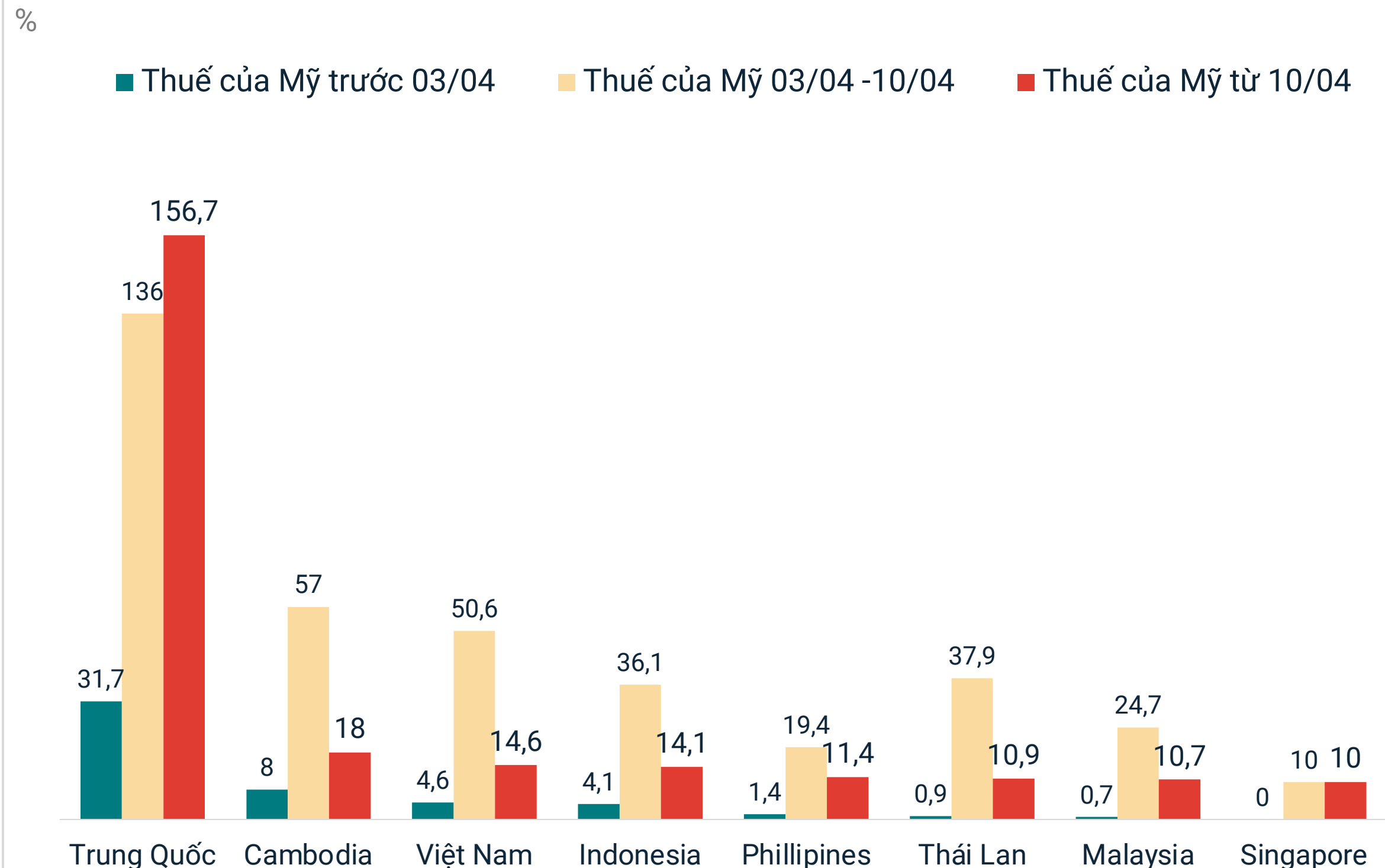
Lượng khách quốc tế đến Việt Nam

Triệu lượt người



Biến động kinh tế lớn nhất đến từ 2 lần cập nhật thuế đối ứng từ Mỹ với Việt Nam vào ngày 03/04 và 10/04

Trung bình trọng số Thuế quan thực Mỹ dự kiến áp vào ngày 03/04/2025



Chính sách mới nhất vào ngày 10/04/2025

%

QUỐC TẾ

Hoa Kỳ tạm dừng thuế đối ứng với hơn 75 quốc gia trong 90 ngày

(Chinhphu.vn) - Tổng thống Hoa Kỳ Donald Trump thông báo tạm dừng áp thuế đối ứng trong 90 ngày với hơn 75 quốc gia đối tác thương mại không trả đũa Hoa Kỳ; riêng đối với Trung Quốc, thuế sẽ tăng lên tổng cộng 125%.

0:00 Nữ miễn Bắc

10/04/2025 05:16

Ông Trump bất ngờ hạ thuế đối ứng về 10% trong 90 ngày, nâng thuế lên 125% với hàng Trung Quốc

An Huy

Như vậy, trong vòng chưa đầy 1 ngày sau khi toàn bộ kế hoạch thuế đối ứng có hiệu lực, ông Trump đã có động thái “quay xe” về thuế này...

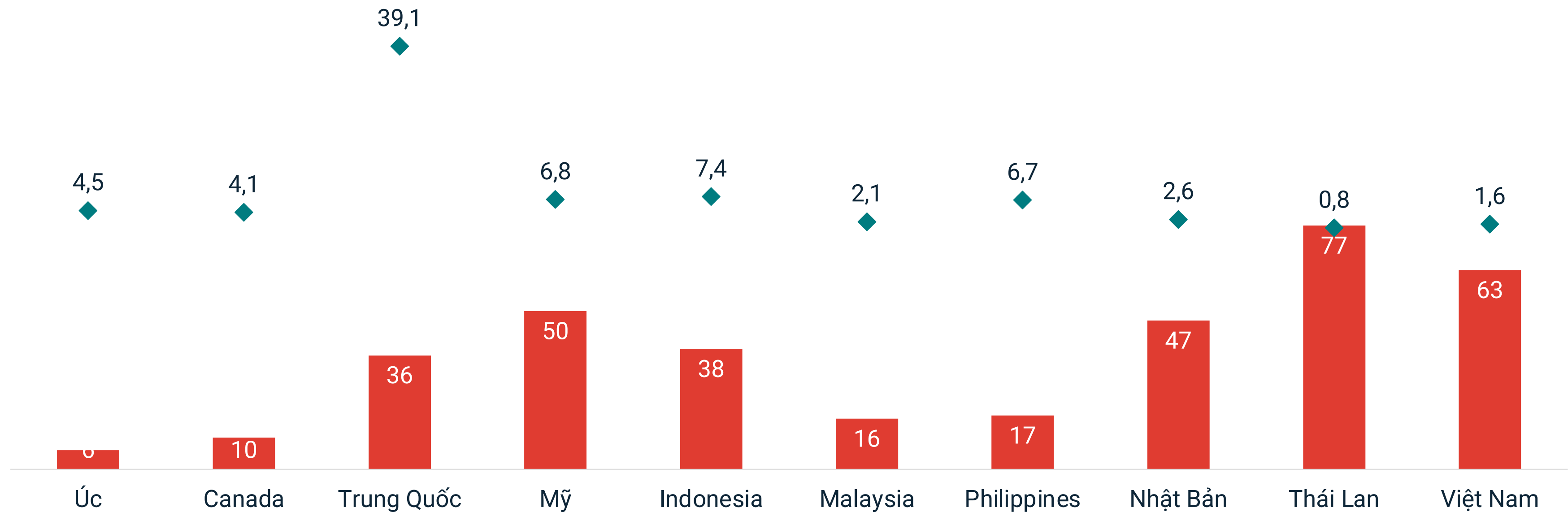
SÁP NHẬP TỈNH

So với các quốc gia trên thế giới, Việt Nam có số lượng đơn vị hành chính cấp tỉnh khá lớn

Số lượng đơn vị hành chính cấp tỉnh và mật độ dân tương ứng

Lưu ý: Một số quốc gia sẽ có đơn vị bang/tỉnh/khu vực/v.v. khác nhau, nhưng ở đây độc giả có thể hiểu đơn vị cấp tỉnh là đơn vị hành chính ngay sau cấp quốc gia

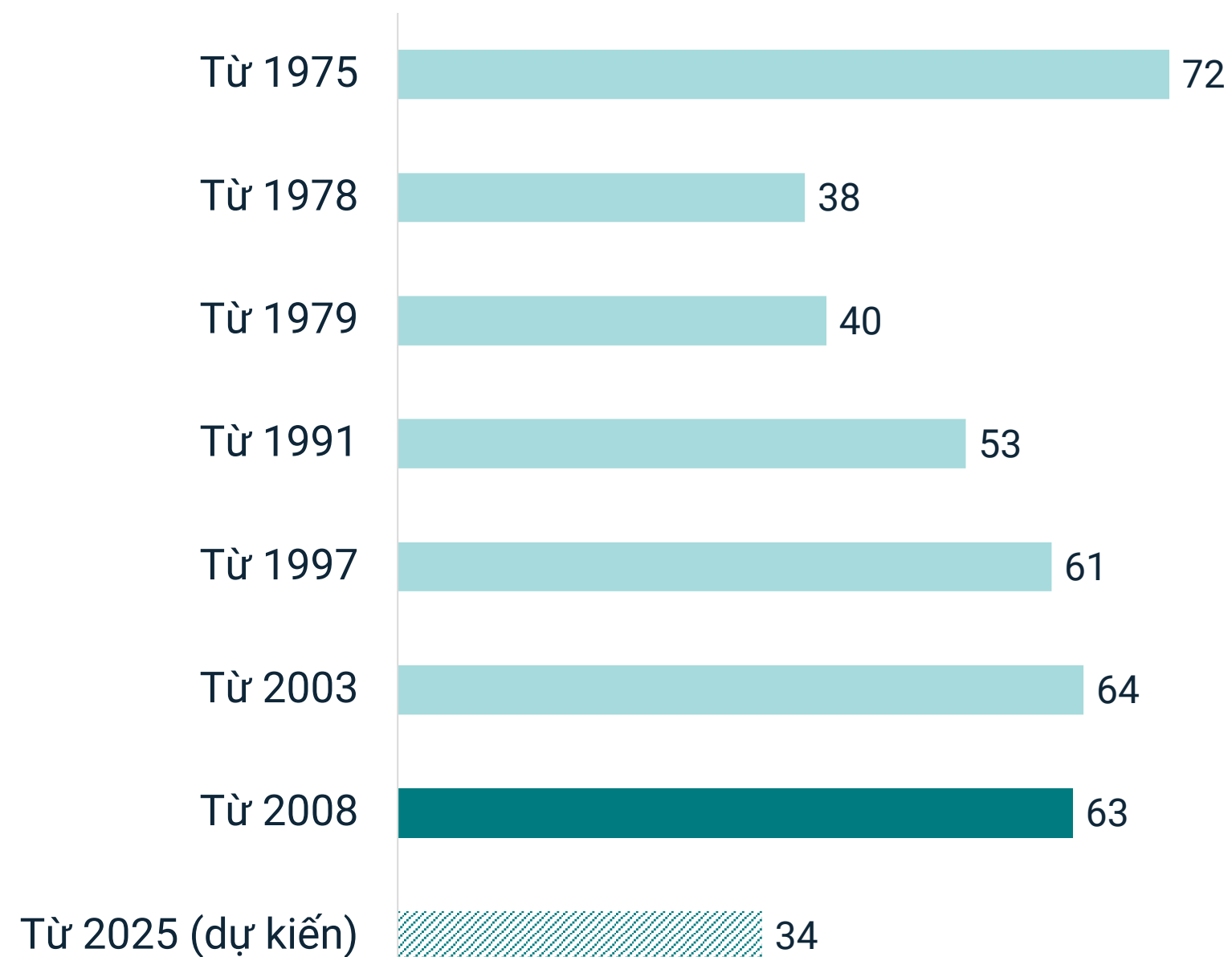
■ Đơn vị hành chính cấp tỉnh ◆ Mật độ dân (triệu ng/tỉnh)



Sau giai đoạn tách tỉnh liên tục, Việt Nam hiện chỉ có 14/63 tỉnh hiện đạt đủ 3 tiêu chuẩn về diện tích, dân số, đơn vị hành chính

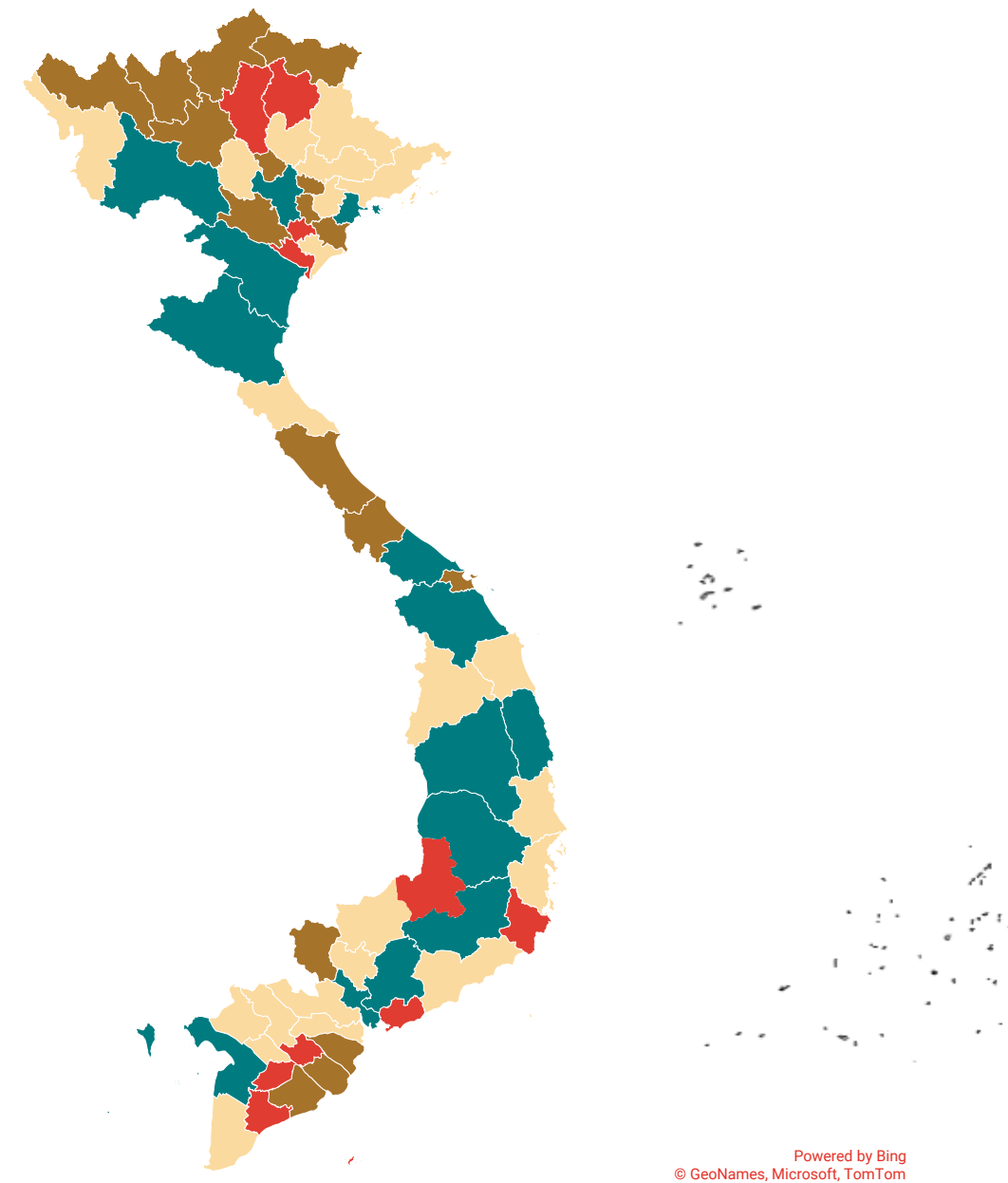
Lịch sử sáp nhập đơn vị hành chính của Việt Nam

Đơn vị hành chính tỉnh



Số lượng tỉnh đạt tiêu chuẩn về diện tích – dân số – đơn vị hành chính

Đơn vị hành chính tỉnh



Đạt 3 tiêu chuẩn
14/63 tỉnh

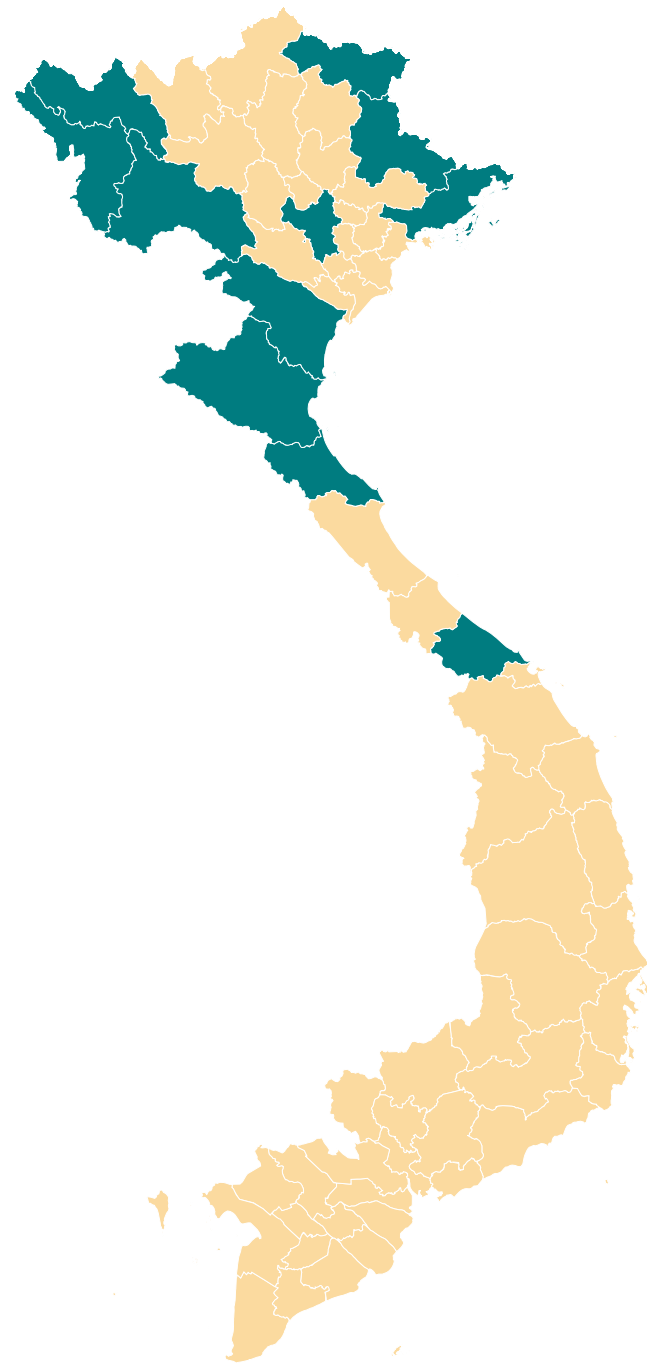
Diện tích
25/63 tỉnh

Dân số
30/63 tỉnh

Đơn vị hành chính
48/63 tỉnh

Đối với các tỉnh dự kiến sáp nhập, quyết định sáp nhập sẽ xem xét nhiều tiêu chí kinh tế - xã hội quan trọng

Danh sách địa phương không sáp nhập



Điện Biên

Hà Nội

Cao Bằng

Lai Châu

Quảng Ninh

Nghệ An

Thừa Thiên Huế

Hà Tĩnh

Thanh Hoá

Sơn La

Lạng Sơn

Mục tiêu chung của việc sáp nhập tỉnh

Việc sắp xếp ĐVHC, sáp nhập tỉnh đặt mục tiêu cao nhất là phát triển đất nước, mở rộng không gian phát triển cho đơn vị hành chính mới, phát huy vai trò dẫn dắt của các vùng động lực, hành lang kinh tế, cực tăng trưởng.

Tiêu chí sáp nhập tỉnh

Diện tích tự nhiên

Quy mô dân số

Địa kinh tế (vị trí địa lý + quy mô, trình độ phát triển)

Lịch sử, truyền thống, văn hóa, tôn giáo, dân tộc

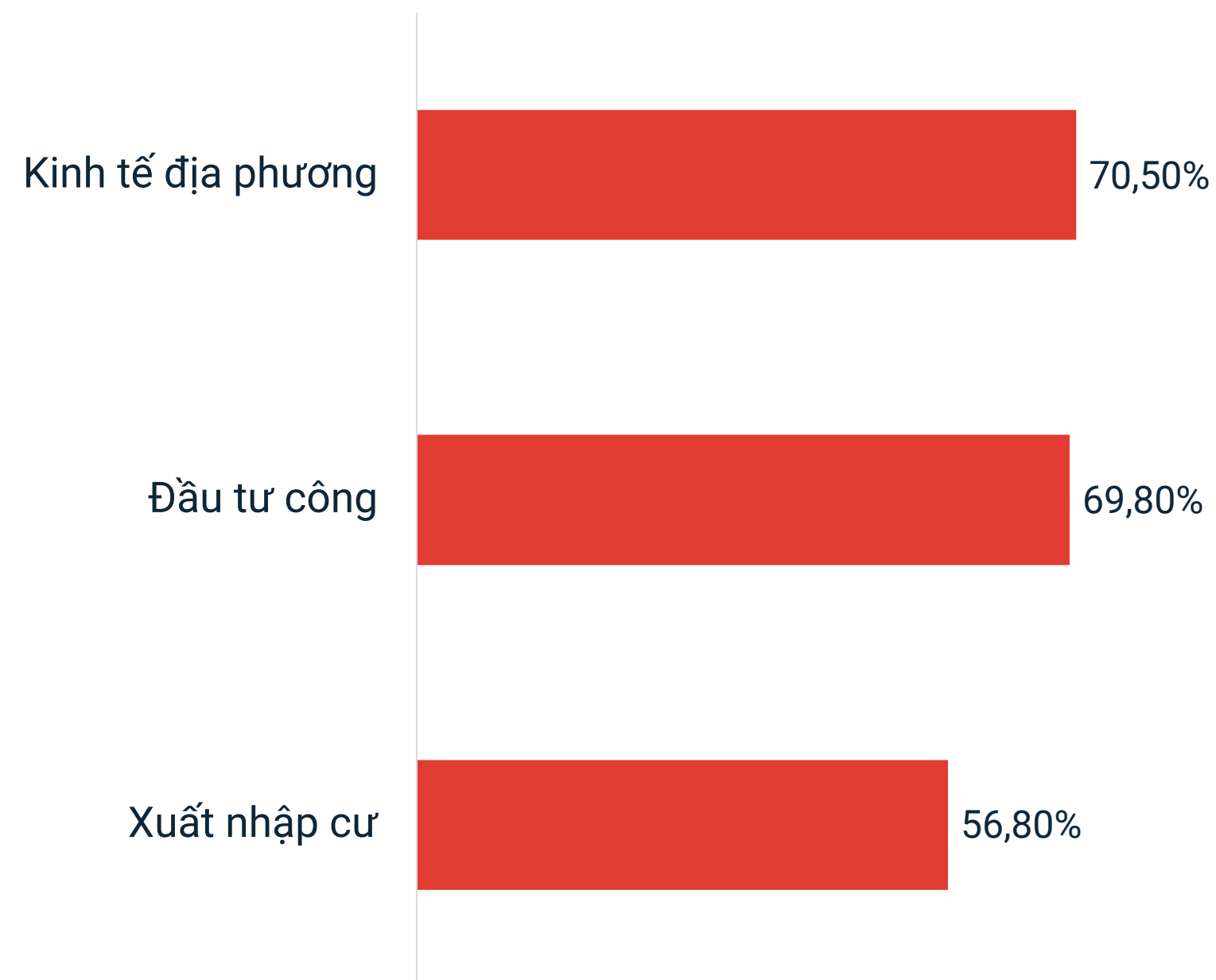
Địa chính trị

Quốc phòng, an ninh

Hiện tại, việc sáp nhập tỉnh được đánh giá sẽ mang lại tác động tích cực đến nền kinh tế và thị trường BĐS

Đánh giá tác động khi sáp nhập tỉnh đến thị trường BĐS

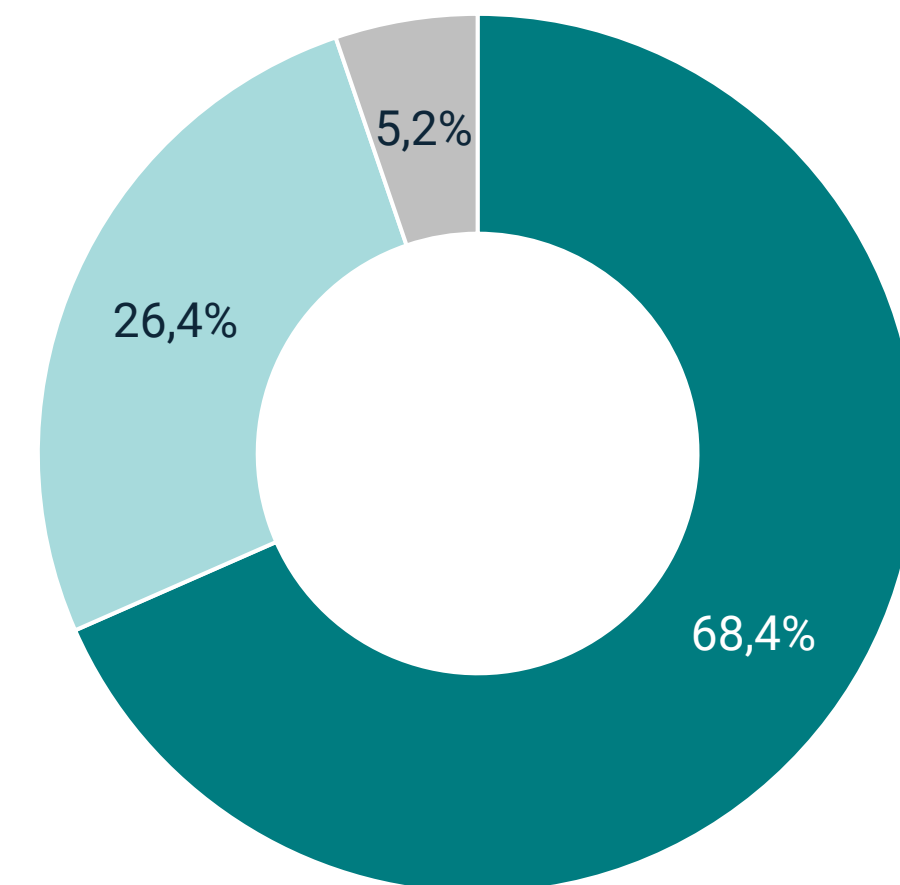
Khảo sát môi giới Q1/25 (N = 516)



Đánh giá tác động khi sáp nhập tỉnh đến nền kinh tế

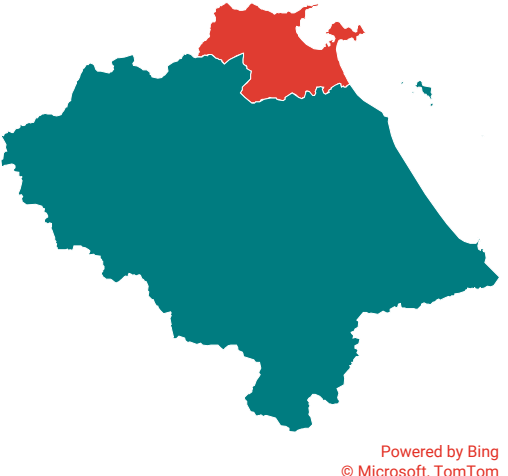
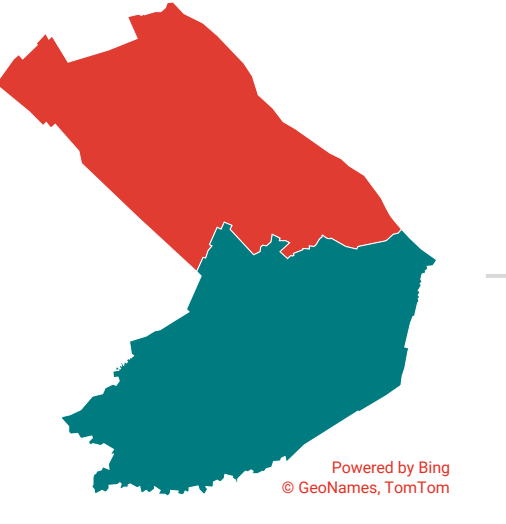
Khảo sát môi giới Q3 hàng năm (N = 530 – 537)

■ Tích cực ■ Không ảnh hưởng ■ Tiêu cực



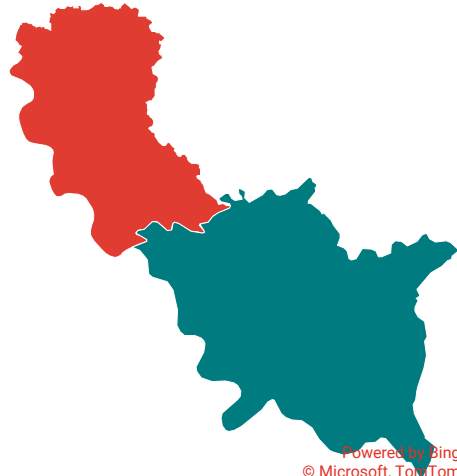
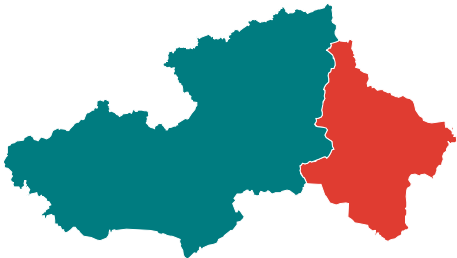
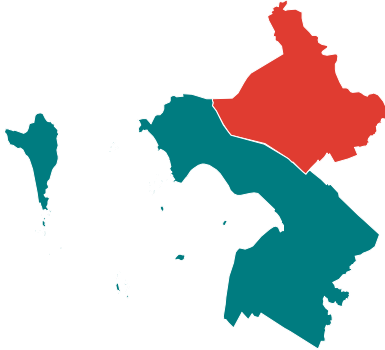
Mức độ quan tâm BĐS tăng mạnh tại các tỉnh có sự tương đồng/bổ trợ về diện tích tự nhiên, quy mô dân số

Những trường hợp phân tích dưới đây là giả thiết, ví dụ về các khu vực có sự tương đồng khi sáp nhập, không phải thông tin chính thức

Hà Nam + Ninh Bình	Đà Nẵng + Quảng Nam	Cần Thơ + Hậu Giang
Tiềm năng tương đồng/bổ trợ 2 tỉnh trước đây cùng thuộc Hà Nam Ninh cũ 2 tỉnh đều không đạt 3 tiêu chuẩn diện tích, dân số, số đơn vị hành chính cấp huyện	Tiềm năng tương đồng/bổ trợ - Đà Nẵng không đạt tiêu chuẩn về diện tích, top 5 tỉnh thành bé nhất 2 tỉnh có nhiều hoạt động văn hóa, kinh tế bổ trợ	Tiềm năng tương đồng/bổ trợ 2 tỉnh đều không đạt tiêu chuẩn diện tích - Từng cùng thuộc tỉnh cũ Hậu Giang
 Hà Nam Diện tích: 862 km² Dân số: 0,8 triệu người MĐQT +30% MoM (Top 35) Ninh Bình Diện tích: 1412 km² Dân số: 1 triệu người MĐQT +95% MoM (Top 3)	 Đà Nẵng Diện tích: 1285 km² Dân số: 1,25 triệu người MĐQT +39% MoM (Top 23) Quảng Nam Diện tích: 10575 km² Dân số: 1,5 triệu người MĐQT +96% MoM (Top 2)	 Cần Thơ Diện tích: 1439 km² Dân số: 1,23 triệu người MĐQT +28% MoM (Top 38) Hậu Giang Diện tích: 1621 km² Dân số: 0,7 triệu người MĐQT +28% MoM (Top 39)

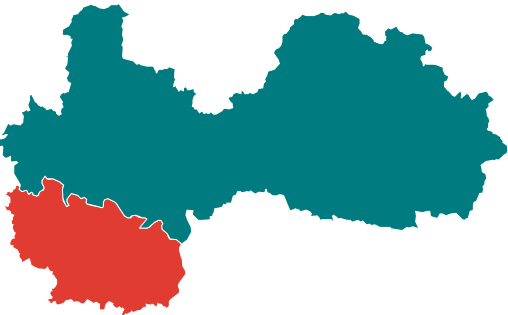
Ngoài ra, các tỉnh có vị trí địa lý, lợi thế thiên nhiên tương đồng cũng ghi nhận biến động tích cực

Những trường hợp phân tích dưới đây là giả thiết, ví dụ về các khu vực có sự tương đồng khi sáp nhập, không phải thông tin chính thức

Hưng Yên + Thái Bình	Ninh Thuận + Lâm Đồng	An Giang + Kiên Giang
Tiềm năng tương đồng/bổ trợ 2 địa phương không đáp ứng tiêu chuẩn về diện tích - Tương đồng: Địa hình chủ yếu là đồng bằng phù sa, không có đồi núi, với hệ thống sông ngòi đa dạng	Tiềm năng tương đồng/bổ trợ - Bổ trợ về thiên nhiên: Rừng núi – sông biển - Cung đường hơn 1.000 tỷ đồng xuyên rừng kết nối	Tiềm năng tương đồng/bổ trợ Sáp nhập 2 tỉnh có thể kết hợp và bổ trợ thế mạnh tự nhiên đồng bằng – sông ngòi – biên giới – bờ biển
 Powered by Bing © Microsoft, TomTom Hưng Yên Địa hình đồng bằng phù sa màu mỡ MĐQT +36% MoM (Top 26) Thái Bình Đường bờ biển dài 52 km, phù hợp phát triển kinh tế biển MĐQT +75% MoM (Top 7)	 Powered by Bing © Microsoft, TomTom Ninh Thuận Địa hình cao nguyên, hệ thống sông suối, hồ lớn Phát triển du lịch cao nguyên MĐQT +34% MoM (Top 30) Lâm Đồng Bờ biển dài, thuận lợi phát triển ngư nghiệp & du lịch ven biển MĐQT +21% MoM (Top 46)	 Powered by Bing © GeoNames, Microsoft, TomTom An Giang Khu vực đất ngập nước đặc trưng, phát triển nông nghiệp và thủy sản MĐQT +32% MoM (Top 33) Kiên Giang Lợi thế vùng biển dài, các đảo Tiềm năng du lịch lớn MĐQT +34% MoM (Top 31)

Các trường hợp tương đồng về quy mô, hỗ trợ về kinh tế công nghiệp có mức tăng nổi bật

Những trường hợp phân tích dưới đây là giả thiết, ví dụ về các khu vực có sự tương đồng khi sáp nhập, không phải thông tin chính thức

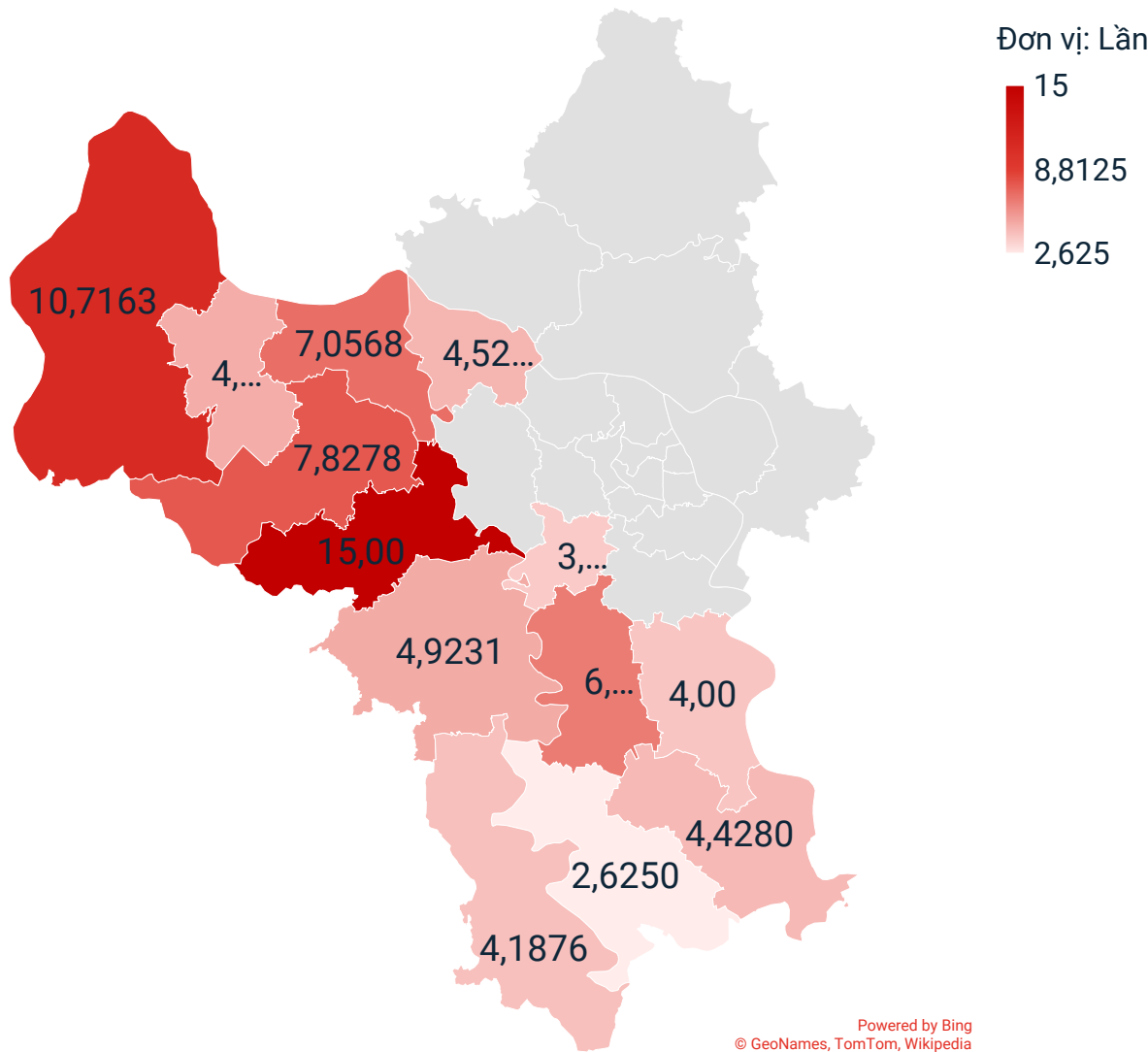
Bắc Ninh + Bắc Giang	Quảng Bình + Quảng Trị	TP.HCM-Bình Dương-Bà Rịa Vũng Tàu
Tiềm năng tương đồng/hỗ trợ 2 tỉnh trước đây cùng thuộc Hà Bắc - Bắc Ninh không đạt tiêu chuẩn về 2 tỉnh có nhiều tương đồng về kinh tế công nghiệp	Tiềm năng tương đồng/hỗ trợ 2 tỉnh trước đây từng thuộc tỉnh cũ Bình Trị Thiên 2 tỉnh đều không đạt tiêu chuẩn về dân số 2 tỉnh có thể mạnh hỗ trợ về kinh tế du lịch biển	Tiềm năng tương đồng/hỗ trợ 3 địa phương sáp nhập sẽ tạo thành Siêu đô thị với 12,5 triệu dân (top 20 siêu đô thị lớn nhất thế giới)
 Bắc Ninh 16 khu công nghiệp quy mô sản xuất công nghiệp đứng đầu cả nước MĐQT +43% MoM (Top 14) Bắc Giang 12 khu công nghiệp (2.823ha) 488 dự án đầu tư (10.6 bUSD) MĐQT +83% MoM (Top 5)	 Quảng Bình Đường bờ biển dài 116 km Dịch vụ chiếm ~45% GRDP MĐQT +45% MoM (Top 13) Quảng Trị Đường bờ biển dài 75 km Dịch vụ chiếm ~45% GRDP MĐQT +8% MoM (Top 57)	 TP.HCM Đô thị phát triển kinh tế xã hội trọng điểm cả nước MĐQT +13% MoM (Top 52) Bình Dương Quy hoạch công nghiệp tốt Mức đô thị hóa cao MĐQT +49% MoM (Top 12) Bà Rịa – Vũng Tàu Phát triển kinh tế biển (du lịch, cảng biển, công nghiệp, v.v.) MĐQT +42% MoM (Top 16)

Nhìn lại việc sáp nhập Hà Nội – Hà Tây 2008: Hà Tây có biến động tích cực đến từ giá nhà đất, nhưng cũng ghi nhận bất cập

Giá nhà đất BĐS (2025 vs 2016)	Hà Nội (cũ)	Hà Tây (cũ)	Thu nhập BQĐN* (2019 vs 2008)	Hà Nội (cũ)	Hà Tây (cũ)	Dân số (2025 vs 2008)	Hà Nội (cũ)	Hà Tây (cũ)
	x2,4 lần	x2,6 – x15 lần		x2,5 – 2,7 lần	x1,8 – 2,7 lần		x1.4 lần	x1.3 lần

Biến động giá nhà riêng, đất nền tại Hà Tây

Dữ liệu Q1/2025 so với 2016



Nhiều dự án bỏ hoang, chậm tiến độ dài ở Mê Linh và Hà Tây (cũ)

Ảnh minh họa: VnExpress

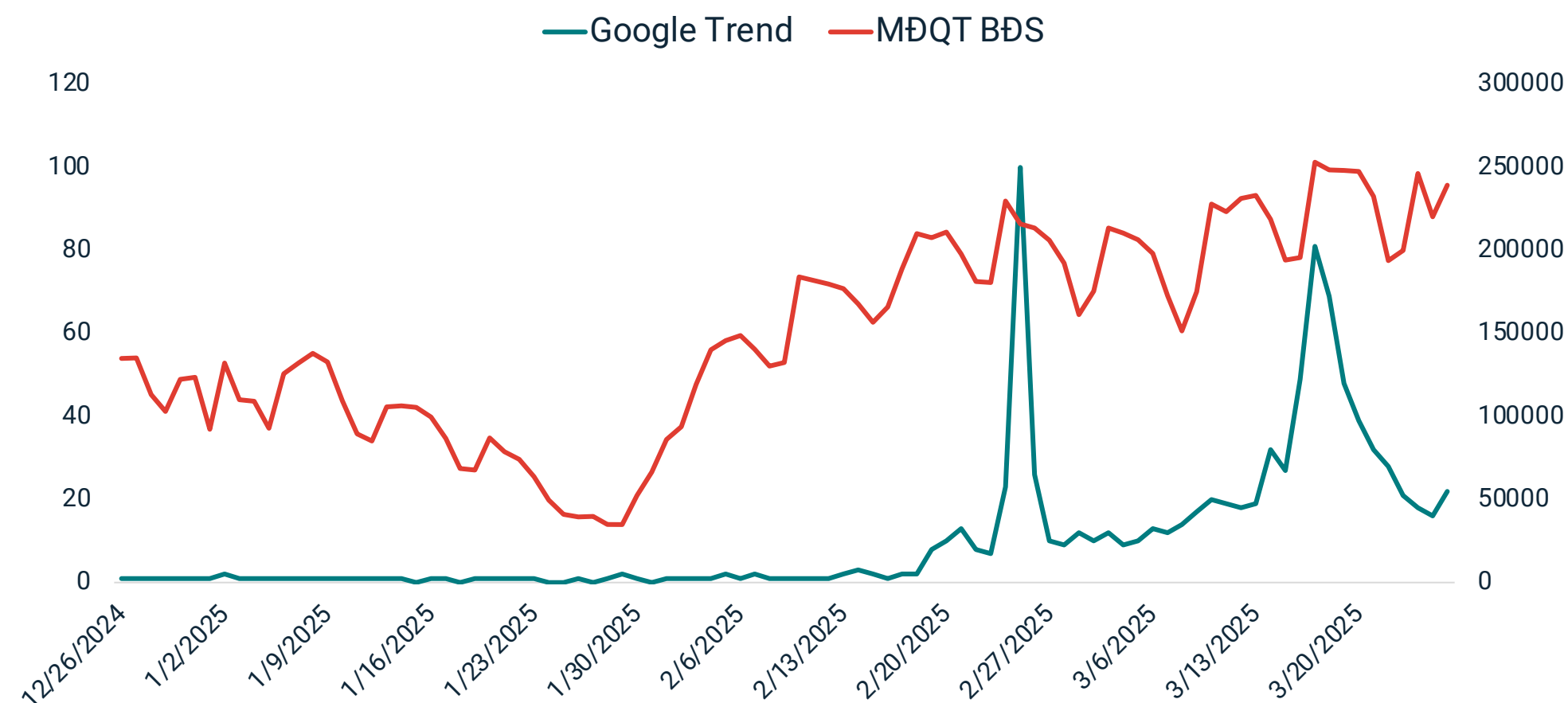


Vì vậy, mức độ quan tâm và kỳ vọng lớn của thị trường BĐS với sáp nhập tỉnh là cơ hội và thách thức lớn trong tương lai

MĐQT từ khóa “Sáp nhập tỉnh” và MĐQT BĐS

Index mức độ quan tâm

Kỳ vọng tăng trưởng sau sáp nhập (Khảo sát môi giới)



Cơ hội của thị trường BĐS khi sáp nhập tỉnh

Đẩy mạnh đầu tư công cho hạ tầng, kinh tế khu vực

Chính sách mới để kết nối, hỗ trợ kinh tế, xã hội

Tối ưu chi phí quản lý công

Thách thức của thị trường BĐS khi sáp nhập tỉnh

Quản lý thị trường BĐS, tránh sốt đất không bền vững

Khác biệt về xã hội, văn hóa tại địa phương

Chênh lệch phát triển kinh tế 2 khu vực, khó hỗ trợ và tạo động lực tăng trưởng chung

NHÀ Ở XÃ HỘI

Tính đến cuối 2024, mục tiêu 1 triệu căn nhà ở xã hội đã ghi nhận những bước tiến nhất định

Đề án 1 triệu căn nhà ở xã hội tại Việt Nam đến 2030

Batdongsan.com.vn tổng hợp

CHỈ ĐẠO, QUYẾT ĐỊNH CỦA CHÍNH PHỦ - THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Thủ tướng giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển KTXH

(Chinhphu.vn) - Thủ tướng Chính phủ đã giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển KTXH.

Thời sự

27/03/2025 21:48 GMT+7

Bộ Quốc phòng sẽ xây hơn 10.000 nhà ở xã hội cho quân nhân



NAM TRẦN

Tuổi Trẻ trên Google News

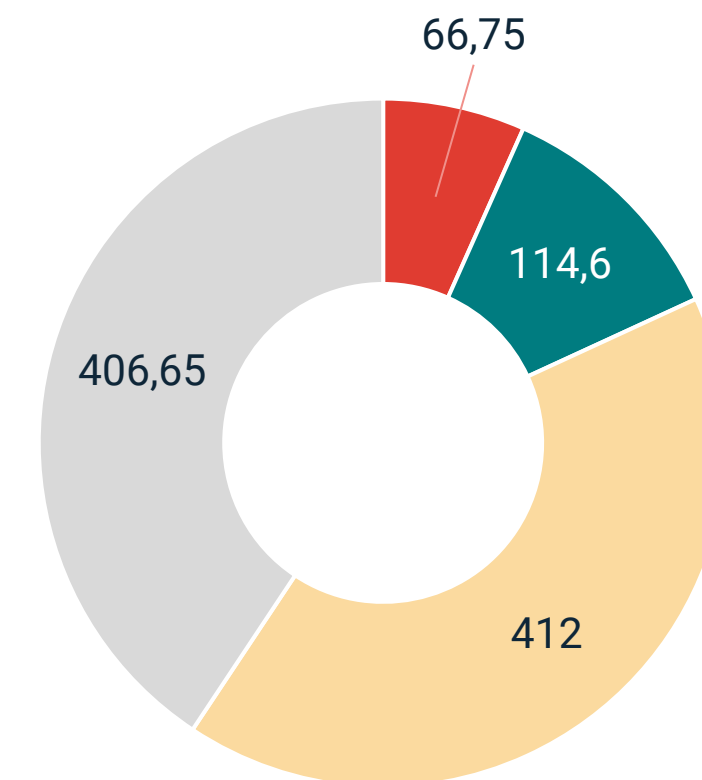
QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030”

Tiến độ phát triển Nhà ở xã hội từ 2021 – hết T10/24

Đơn vị: Nghìn căn

- Hoàn thành
- Khởi công
- Chấp thuận chủ trương đầu tư
- Chưa triển khai



Trong 2025 – 2027, nhiều dự án nhà ở xã hội dự kiến khởi công/mở bán

STT	Tên dự án	Vị trí	Số lượng căn hộ	Đơn giá dự kiến	Thời điểm bàn giao dự kiến
1	NƠXH N01 Hạ Đình	Thanh Xuân, Hà Nội	440	25 triệu VND	Quý IV/2027
2	NƠXH Uy Nỗ Đông Anh	Đông Anh, Hà Nội	466	-	Quý IV/2026
3	NƠXH Phú Lãm	Hà Đông, Hà Nội	1902	13,6 triệu VND	-
4	Rice City Long Châu	Long Biên, Hà Nội	1980	-	2027
5	Thăng Long Green City	Đông Anh, Hà Nội	1588	Khoảng 18,4 triệu VND	Quý IV/2026
6	Thủ Thiêm Green House	Quận 2, TP.HCM	1040	25 triệu VND	Quý IV/2024
7	Khu đô thị Xanh Bàu Tràm Lakeside	Liên Chiểu, Đà Nẵng	250	14,3 triệu VND	Đã hình thành
8	NƠXH khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc	5300+	-	-
9	Cát Tường Smart City	Bắc Ninh	1000+	15 – 19 triệu VND	-
10	NƠXH Hòa Phú	Bình Dương	3000+	-	-
11	NƠXH NXH2	Biên Hòa, Đồng Nai	1000+	-	-

Đồng thời, nghị định 100 đã nới lỏng thêm một số quy định với người mua nhà ở xã hội

Quy định cũ

Người có thu nhập dưới **11 triệu** đồng/tháng được mua NỞXH

Cá nhân chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng diện tích dưới **10m²/người** (tại khu vực đăng ký mua NỞXH)



Quy định hiện tại từ 01/08/2024

Người có thu nhập dưới **15 triệu** đồng/tháng được mua NỞXH

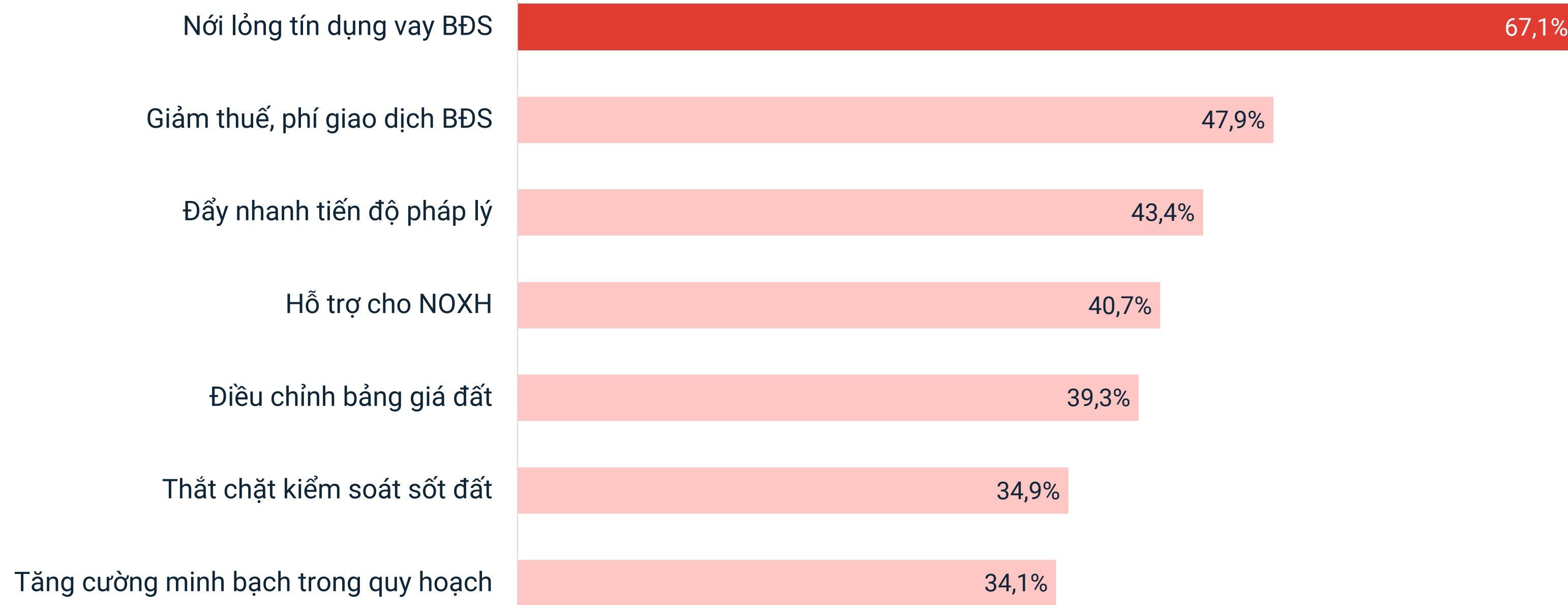
Cá nhân chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng diện tích dưới **15m²/người** (tại khu vực đăng ký mua NỞXH)

GIẢI PHÁP VAY ƯU ĐÃI

Thị trường hiện tại đặt kỳ vọng lớn nhất ở các chính sách nới lỏng tín dụng vay BĐS

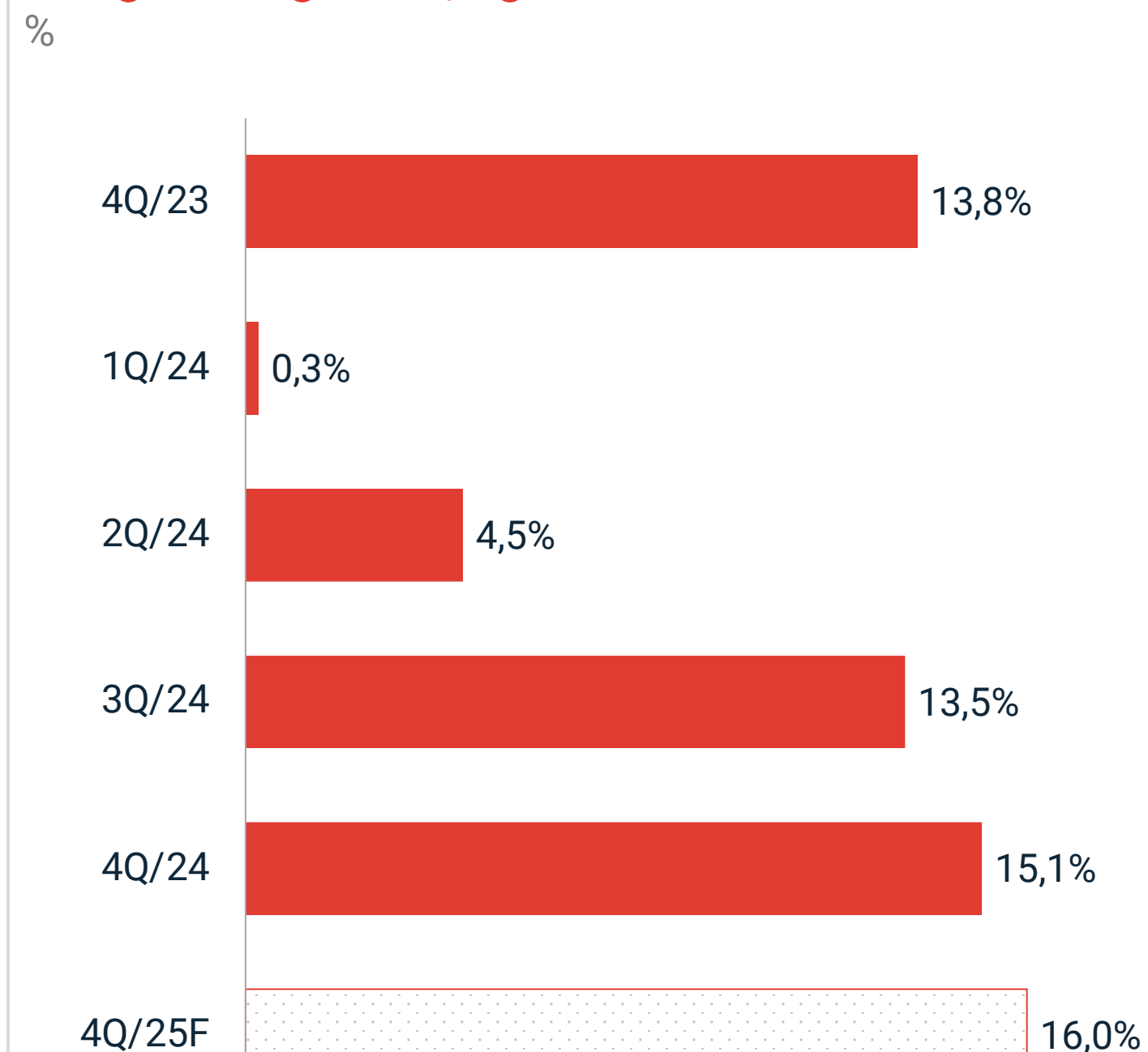
Chính sách hỗ trợ thị trường BĐS được kỳ vọng nhất 2025

Khảo sát môi giới Q1/25 (N = 516)

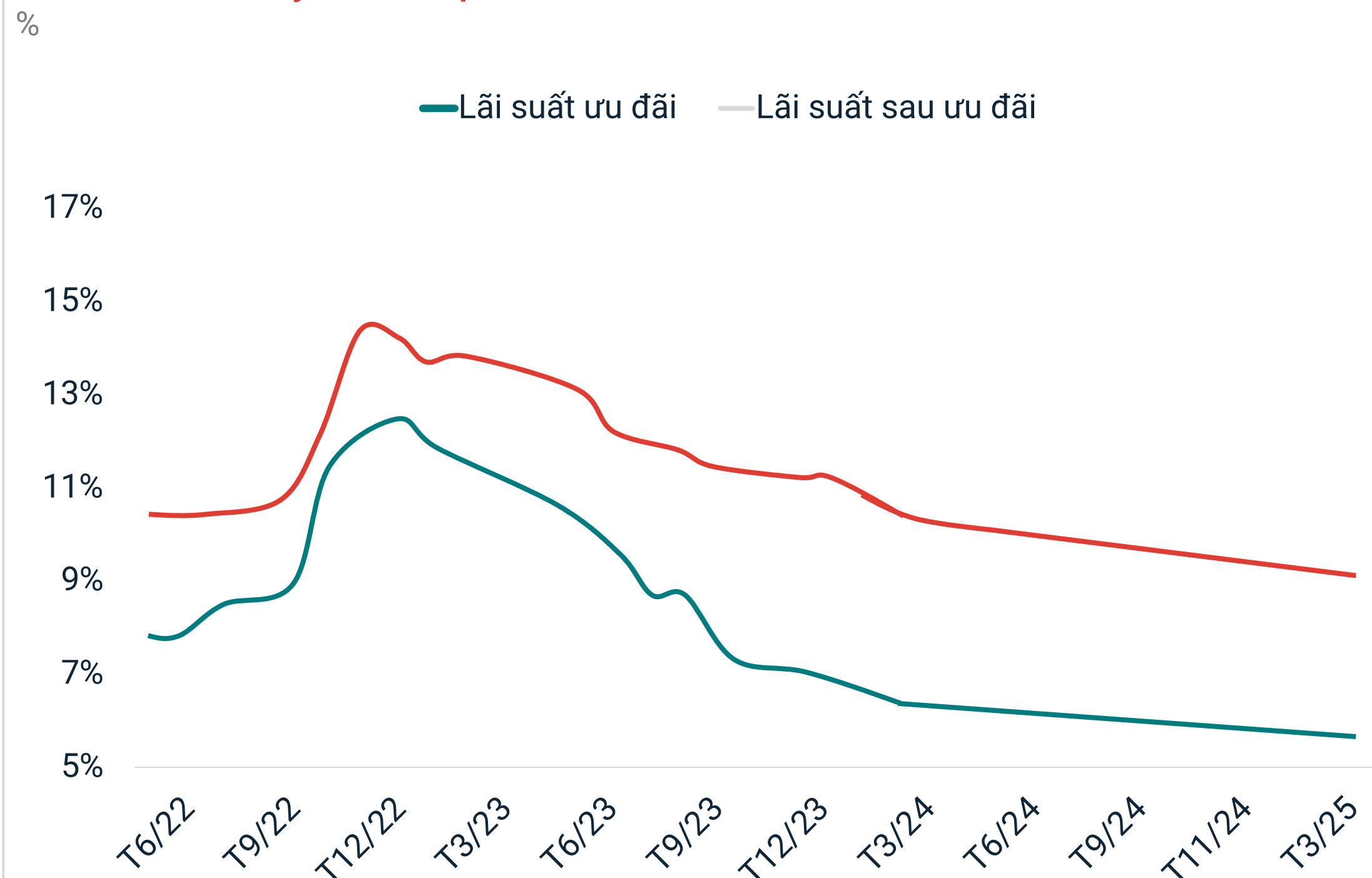


Trong 2025, tăng trưởng tín dụng dự kiến tăng lên đến 16% và lãi suất cho vay thế chấp ưu đãi và sau ưu đãi

Tăng trưởng tín dụng



Lãi suất cho vay thế chấp ưu đãi và sau ưu đãi



Trong quý I, nhiều ngân hàng thương mại cho ra mắt các gói vay ưu đãi cho người trẻ vay mua BĐS

ACB – Chương trình “Ngôi nhà đầu tiên”

Lãi suất hàng năm
Từ 5,5%/năm
Vay tối đa 30 năm

Đối tượng
18 – 35 tuổi

BIDV – Gói tín dụng 40.000 tỷ đồng hỗ trợ người trẻ mua nhà

Lãi suất hàng năm
Từ 5,5%/năm
Vay tối đa 40 năm

Đối tượng
Dưới 35 tuổi

Eximbank - "Vững tổ ấm - Chắc tương lai" Y-Rise Eximbank

Lãi suất hàng năm
Từ 3,68%/năm
Vay tối đa 40 năm

Đối tượng
22 – 35 tuổi

SHB

Lãi suất hàng năm
Từ 3,99%/năm
Vay tối đa 35 năm

MB – "Dream Home - Cùng MB mở khóa ngôi nhà mơ ước"

Ân hạn nợ gốc
5 năm đầu
5 năm tiếp
trả tối thiểu 15% nợ gốc

Đối tượng
Dưới 35 tuổi

HDBank

Lãi suất hàng năm
Từ 4,5%/năm
Vay tối đa 50 năm,

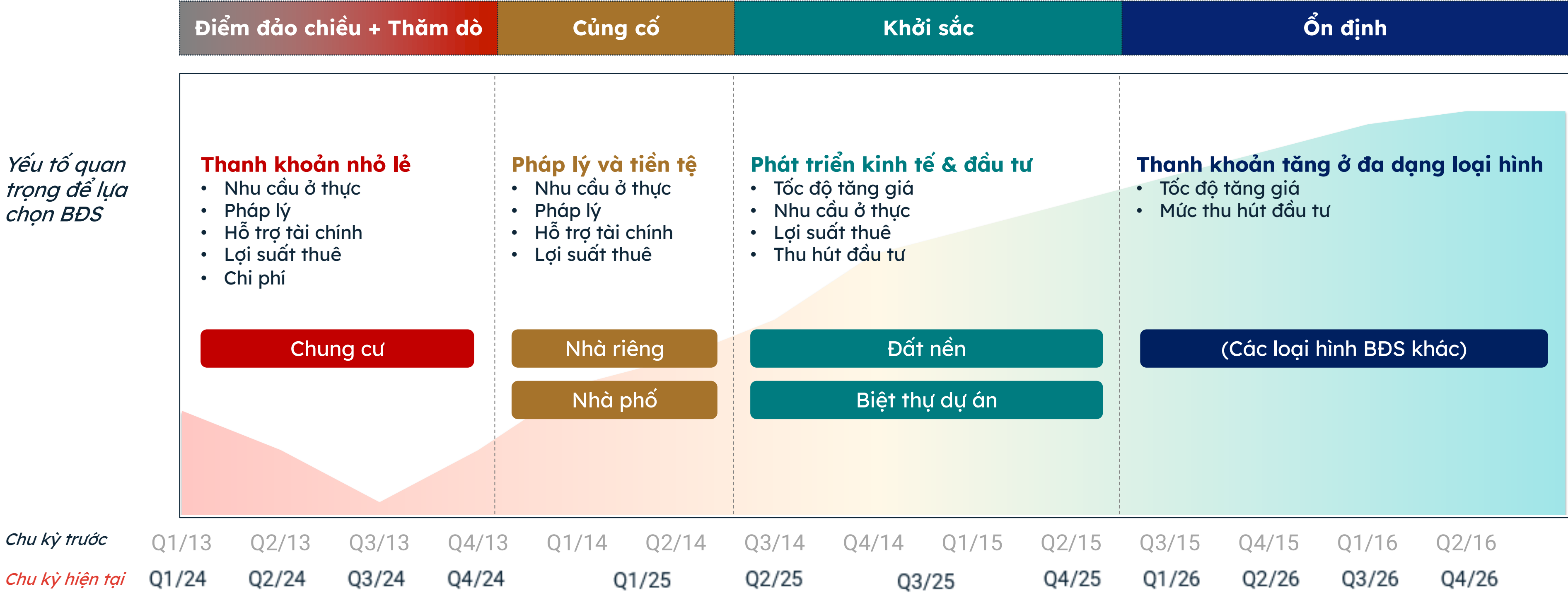
Đối tượng
Có tài sản đảm bảo là BĐS
hoặc căn hộ tại TP.HCM/Hà
Nội/22 đô thị loại 1

Các gói vay ưu đãi là một trong những dấu hiệu phục hồi của dòng tiền, tương tự với năm 2014

2014	
Vietcombank	Gói tín dụng 3000 tỷ VND, lãi suất từ 7.99%/năm Ưu đãi 6 tháng, khoản vay <24 tháng
VPBank	5%/năm trong 6 tháng đầu, gói tín dụng 2000 tỷ
VIB	Lãi suất 7.77%/năm
ACB	Ngôi nhà đầu tiên: Lãi suất 8,9% trong năm đầu

Đầu 2025	
Eximbank	Lãi suất từ 3,68%/năm, vay tối đa 40 năm
MB	MB ân hạn nợ gốc 5 năm đầu, 5 năm tiếp trả tối thiểu 15% nợ gốc
BIDV	Lãi suất từ 5,5%/năm, vay tối đa 40 năm
SHB	Lãi suất từ 3,99%/năm, vay tối đa 35 năm
HD Bank	Lãi suất từ 4,5%/năm, vay tối đa 50 năm
ACB	Lãi suất từ 5,5%/năm, vay tối đa 30 năm

Với dòng tiền được củng cố, dự kiến thị trường sẽ tiếp tục đi theo lộ trình hồi phục từ sau Q2/25



Xin cảm ơn!

Liên hệ:
Bộ phận Chiến lược PropertyGuru Vietnam
Email: research@batdongsan.com.vn



© 2024 Batdongsan.com.vn. Tất cả dữ liệu và nội dung trình bày trong báo cáo này, trừ khi có ghi chú cụ thể từ nguồn khác, thuộc tác quyền và độc quyền sử dụng của Batdongsan.com.vn. Thông tin được sử dụng trong các báo cáo được thu thập và phân tích bởi Batdongsan.com.vn và các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy tại thời điểm công bố. Chúng tôi không bảo đảm hay đại diện cho các thông tin này. Người đọc có trách nhiệm tự đánh giá sự tương quan, độ chính xác, tính toàn vẹn và mức độ cập nhật của những thông tin hay dữ liệu trong nội dung này. Các báo cáo của Batdongsan.com.vn nhằm mục đích mang tới thông tin cho các khách hàng và người dùng của Batdongsan.com.vn và không được sử dụng làm cơ sở cho bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo nào mà không có sự đồng ý trước của Batdongsan.com.vn. Nghiêm cấm mọi hành vi phát hành ấn phẩm hoặc báo cáo này mà không ghi rõ bản quyền hay nguồn trích dẫn thông tin. Batdongsan.com.vn sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, thiệt hại gây ra bởi bất kỳ bên nào khác khi sử dụng hoặc dựa vào các thông tin, dữ liệu trong nội dung hoặc báo cáo này.