

SunValue[®]
- Thẩm Định Giá -

**BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN
QUÝ 1 2025**



LỜI ĐẦU TIÊN

Bản báo cáo thị trường Bất Động Sản Quý 1 năm 2025 được chuẩn bị với mục đích cung cấp thông tin trong nội bộ Tập Đoàn Thẩm Định Giá SunValue (SunValue) và cho các đối tác, khách hàng tham khảo. Thông tin trong báo cáo này được chúng tôi thu thập từ các nguồn tin tức khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy.

Ngoài ra, thông tin số liệu, dự báo bất động sản còn được dựa vào vào kinh nghiệm của các Chuyên gia Thẩm định của SunValue qua việc phân tích, tổng hợp, đánh giá đưa ra chỉ số thông tin từ nguồn dữ liệu khảo sát, thẩm định thực tế, được xác thực và tích hợp hơn 20 năm tại Việt Nam, đặc biệt sau hơn 5 năm nỗ lực cải tiến, số hóa quy trình và sử dụng công nghệ trí tuệ nhân tạo (AI) đã xây dựng được chỉ số giá phù hợp với thị trường bất động sản và quản trị rủi ro trong hoạt động thẩm định để phục vụ các đối tác, nổi bật là Ngân hàng.

Tính tới năm 2024, SunValue đã xây dựng được hệ thống với gần 50 Chi nhánh PGD rộng khắp cả nước và vẫn đang tiếp tục mở rộng ra khắp 64 tỉnh thành Việt Nam. Chúng tôi là đơn vị tiên phong áp dụng công nghệ trong lĩnh vực thẩm định giá bất động sản và là Hệ Sinh Thái Bất Động Sản Hàng Đầu Việt Nam.

Chúng tôi hi vọng với bảng báo cáo bất động sản này sẽ giúp Quý Doanh Nghiệp, quý Đối tác có thêm tư liệu tham khảo trong việc mua bán, đầu tư, xử lý nợ, liên doanh, liên kết...góp phần hỗ trợ Quý Khách Hàng toàn diện nhất, chuyên sâu nhất vào sự phát triển thịnh vượng của Quý Khách Hàng.

Báo cáo này thuộc bản quyền sở hữu của SunValue, tuy nhiên SunValue 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, SunValue 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.

MỤC LỤC

1

TỔNG QUAN KINH TẾ

CĂN HỘ

2

3

NHÀ LIỀN KÈ / BIỆT THỰ

BÁN LẺ

4

5

VĂN PHÒNG

CÔNG NGHIỆP

6

7

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

SunValue[®]
- Thẩm Định Giá -

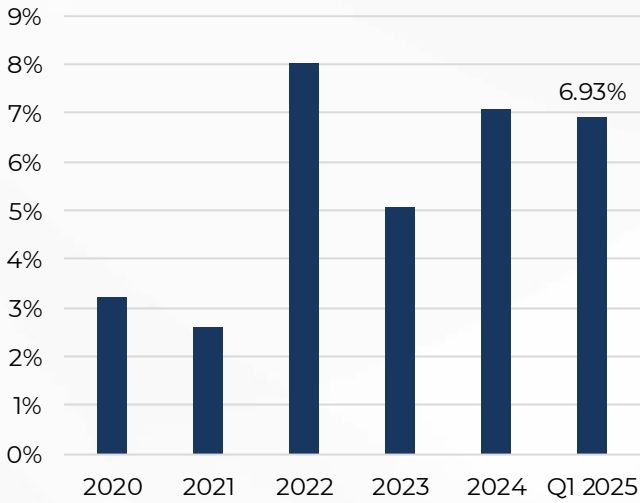
1

TỔNG QUAN KINH TẾ

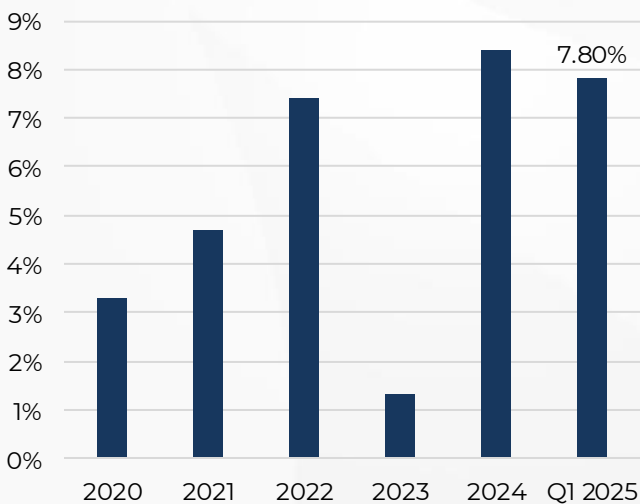




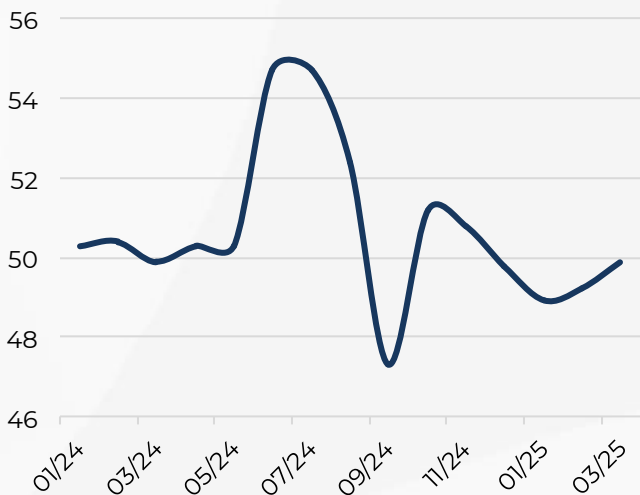
GDP



IIP



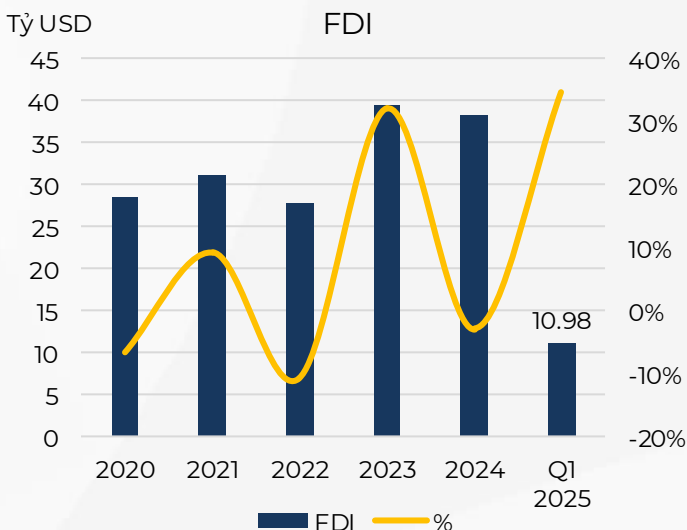
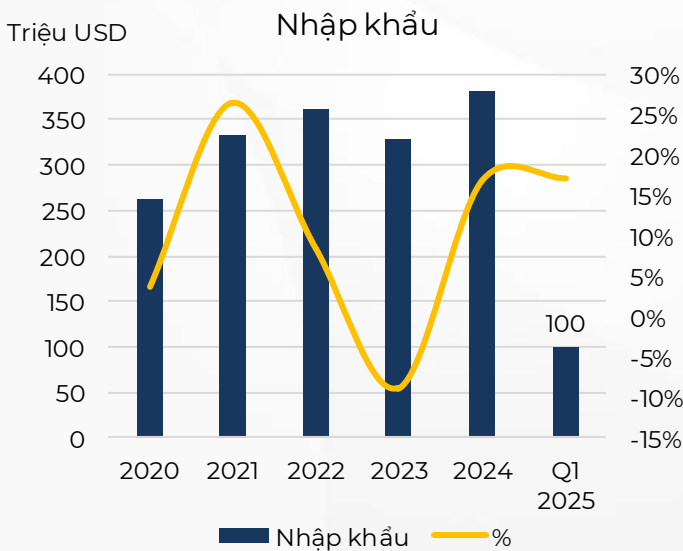
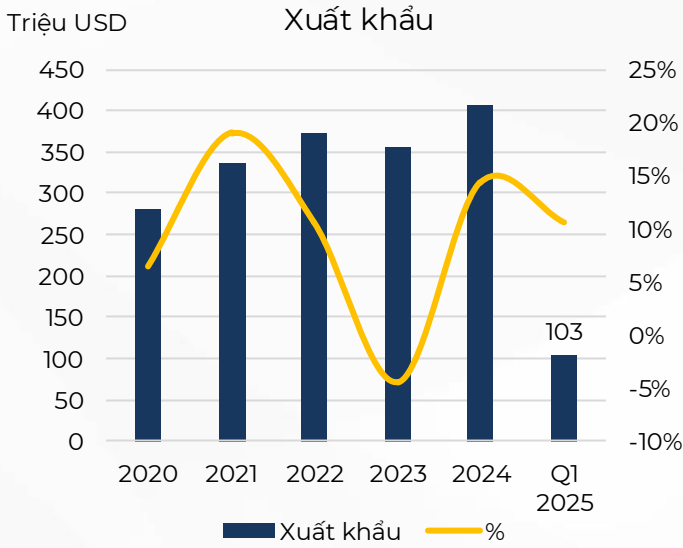
PMI



GDP quý I/2025 của Việt Nam ước tăng **6,93%** so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng cao nhất trong 5 năm qua. Kết quả này vượt mục tiêu quý I nhưng vẫn thấp hơn mức kỳ vọng cả năm là 8,0%. Khu vực **nông, lâm, thủy sản** tăng 3,74%, **công nghiệp - xây dựng** tăng 7,42%, **dịch vụ** tăng 7,70%. Tăng trưởng đến từ sự phục hồi mạnh mẽ của sản xuất và tiêu dùng dịp Tết, cũng như xuất khẩu cải thiện. Dù nền kinh tế đang phục hồi tốt, các yếu tố toàn cầu như địa chính trị và lạm phát vẫn tiềm ẩn rủi ro.

Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) quý I/2025 tăng **7,8%**, cao nhất kể từ 2020. Ngành chế biến, chế tạo đóng vai trò chủ đạo với mức tăng 9,5%. Một số ngành tăng mạnh như xe có động cơ (+36,1%), da giày (+18,1%), điện tử (+10,6%). Tuy nhiên, ngành khai khoáng tiếp tục giảm (-4,7%). Chỉ số tiêu thụ tăng 5,4% nhưng tồn kho cũng tăng 15,1%, cho thấy áp lực tiêu thụ hàng hóa. Tăng trưởng IIP cho thấy sản xuất phục hồi mạnh, song cần chú ý cân đối cung - cầu.

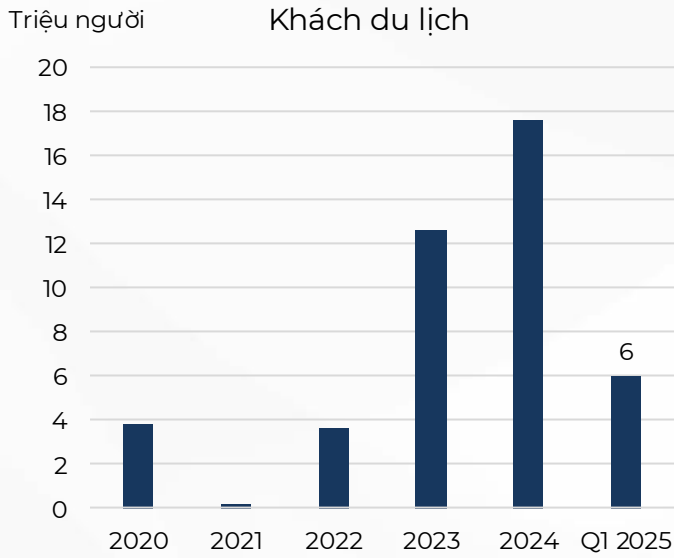
Chỉ số PMI ngành sản xuất quý I/2025 duy trì trên ngưỡng 50 điểm, cho thấy sản xuất tiếp tục mở rộng. Trung bình 3 tháng đầu năm, PMI đạt khoảng **51,7 điểm**. Số lượng đơn hàng mới và hoạt động mua vào đều tăng, phản ánh kỳ vọng lạc quan của doanh nghiệp. Tuy nhiên, chi phí đầu vào vẫn cao và nguồn cung nguyên liệu còn thiếu ổn định. Dù còn khó khăn, PMI trên 50 là tín hiệu tích cực, đồng thuận với xu hướng phục hồi của GDP và sản xuất công nghiệp trong cùng kỳ.



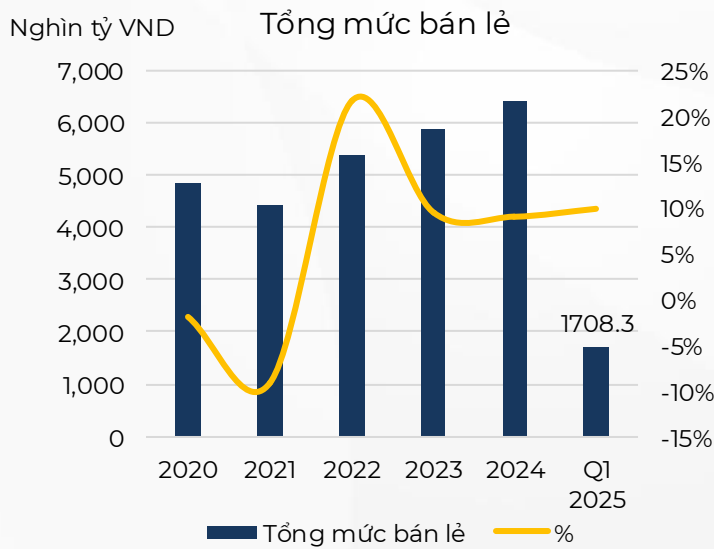
Tổng kim ngạch xuất khẩu hàng hóa quý I/2025 đạt 102,84 tỷ USD, tăng 10,6% so với cùng kỳ năm trước. Khu vực doanh nghiệp FDI chiếm hơn 67% và tiếp tục đóng vai trò chủ lực trong hoạt động xuất khẩu. Nhiều mặt hàng chủ lực như điện thoại, máy vi tính, dệt may, giày dép... có tăng trưởng khá. Thị trường xuất khẩu mở rộng, đặc biệt tại Mỹ và châu Âu. Tăng trưởng xuất khẩu phản ánh sự phục hồi tích cực của sản xuất trong nước và nhu cầu toàn cầu cải thiện nhẹ.

Tổng kim ngạch nhập khẩu quý I/2025 đạt 99,68 tỷ USD, tăng 17,0% so với cùng kỳ năm trước. Sự gia tăng nhập khẩu chủ yếu đến từ nhu cầu nhập máy móc, nguyên phụ liệu sản xuất và hàng tiêu dùng phục vụ Tết Nguyên đán. Nhập khẩu tăng mạnh cho thấy nhu cầu phục hồi của doanh nghiệp sản xuất, đặc biệt trong các ngành chế biến, chế tạo và điện tử. Mặc dù nhập khẩu tăng nhanh hơn xuất khẩu, cán cân thương mại vẫn xuất siêu 3,16 tỷ USD, thể hiện điểm sáng trong ổn định kinh tế vĩ mô.

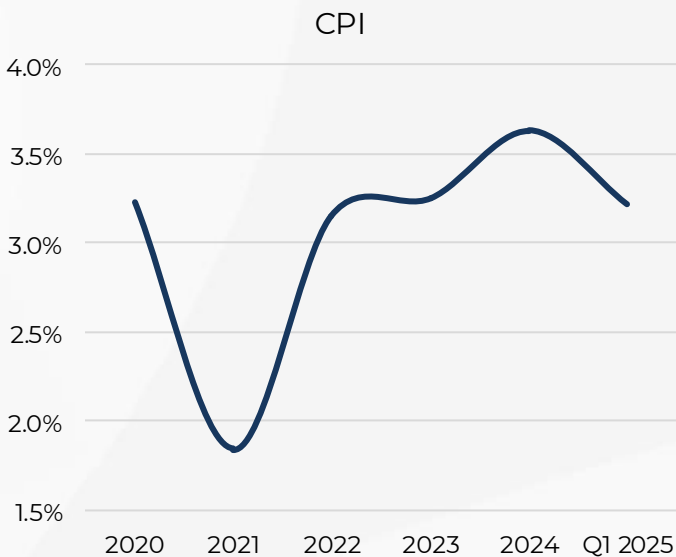
FDI thực hiện tại Việt Nam quý I/2025 đạt 4,96 tỷ USD, tăng 7,2%, là mức cao nhất 3 tháng đầu năm trong 5 năm qua. Tổng vốn đăng ký mới, điều chỉnh và góp vốn đạt 10,98 tỷ USD, tăng 34,7%. Trong đó, công nghiệp chế biến, chế tạo chiếm hơn 66%, tiếp tục là lĩnh vực hút vốn FDI lớn nhất. Singapore, Trung Quốc và Đài Loan là các nhà đầu tư dẫn đầu. Dòng vốn tăng mạnh thể hiện niềm tin của nhà đầu tư quốc tế vào môi trường kinh doanh và tiềm năng dài hạn của Việt Nam trong chuỗi cung ứng toàn cầu.



Trong quý I/2025, Việt Nam đón hơn 6 triệu lượt khách quốc tế, tăng mạnh 29,6% so với cùng kỳ năm trước và là mức cao nhất từ trước đến nay trong một quý. Khách đến chủ yếu bằng đường hàng không (chiếm 86,4%), tăng 34%. Sự tăng trưởng ấn tượng này đến từ chính sách visa thuận lợi, các chiến dịch xúc tiến du lịch hiệu quả và sự phục hồi mạnh của du lịch toàn cầu. Lượng khách quốc tế tăng mạnh góp phần thúc đẩy doanh thu ngành lưu trú, ăn uống và lữ hành trong quý I.



Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng quý I/2025 ước đạt 1.708,3 nghìn tỷ đồng, tăng 9,9% so với cùng kỳ năm trước. Nếu loại trừ yếu tố giá, mức tăng thực là 7,5%. Doanh thu bán lẻ hàng hóa chiếm gần 77% và tăng 8,8%; dịch vụ lưu trú, ăn uống tăng 14,0%; du lịch lữ hành tăng 18,3%. Nhu cầu tiêu dùng nội địa tăng cao trong dịp Tết Nguyên đán cùng với lượng khách quốc tế gia tăng là các yếu tố chính thúc đẩy thị trường bán lẻ và dịch vụ.



Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân quý I/2025 tăng 3,77% so với cùng kỳ năm trước, vẫn trong tầm kiểm soát dưới ngưỡng 4%. Một số nhóm hàng tăng giá đáng kể gồm: giao thông, nhà ở và vật liệu xây dựng, thực phẩm. Nguyên nhân chính đến từ giá xăng dầu thế giới và nhu cầu tiêu dùng tăng trong dịp Tết. Lạm phát cơ bản quý I/2025 tăng 2,81%. Mức tăng CPI hợp lý cho thấy điều hành chính sách tiền tệ – tài khóa đang phát huy hiệu quả trong việc kiểm soát lạm phát mà vẫn hỗ trợ tăng trưởng.

SunValue[®]
- Thẩm Định Giá -

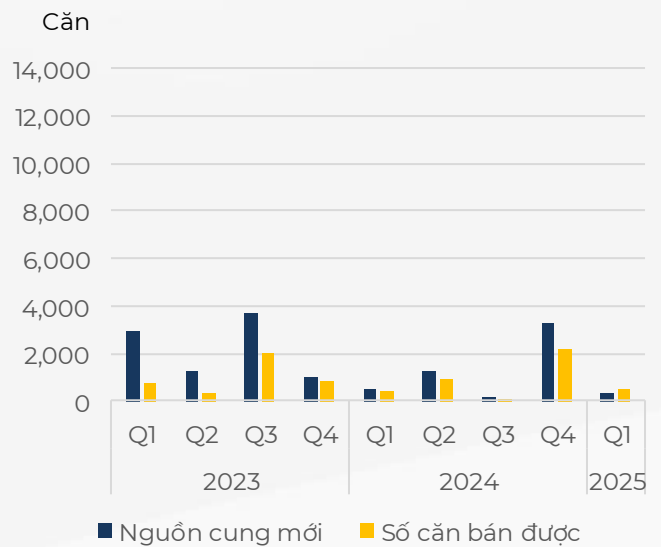
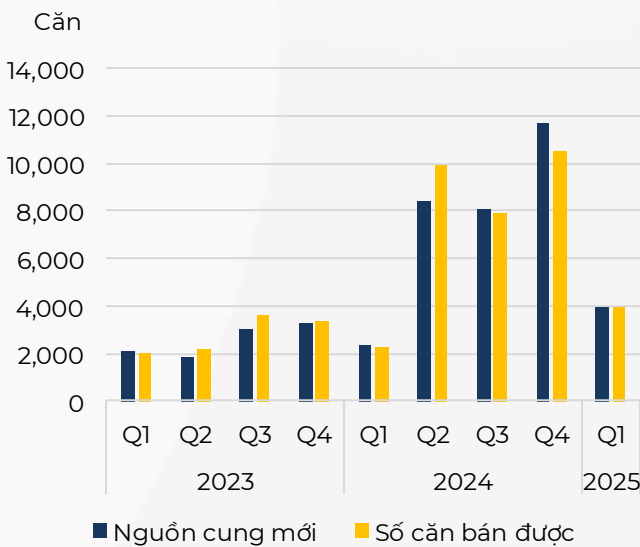
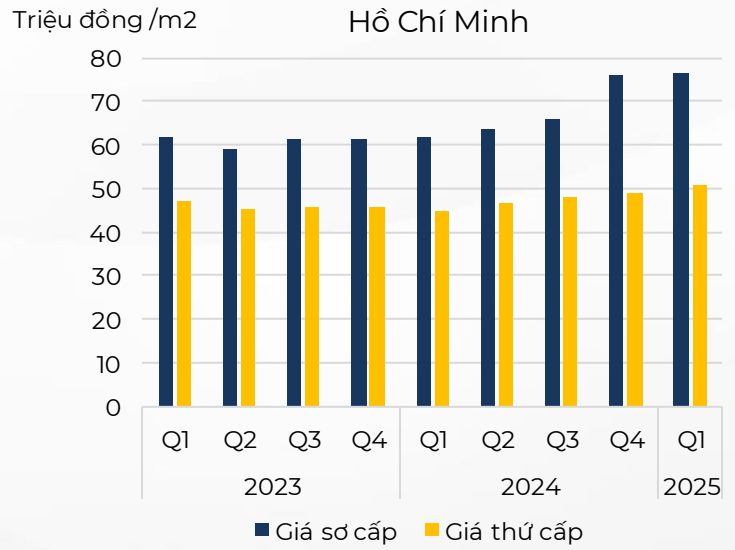
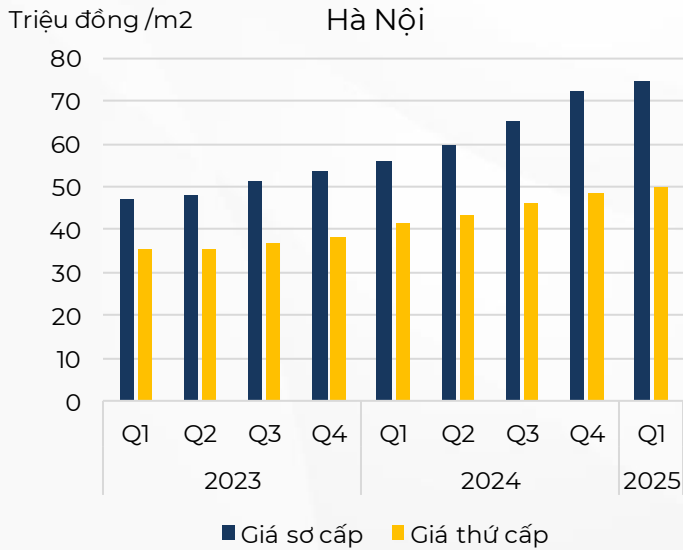
2

CĂN HỘ





	Nguồn cung mới (căn)	Số căn bán được (căn)	Giá sơ cấp (triệu đồng/m ²)	Giá thứ cấp (triệu đồng/m ²)
Hà Nội	3.920 <i>+70% yoy</i>	3.950 <i>+72% yoy</i>	74,5 <i>+34% yoy</i>	49,7 <i>+20% yoy</i>
Hồ Chí Minh	350 <i>-36% yoy</i>	502 <i>-17% yoy</i>	76,6 <i>+24% yoy</i>	50,7 <i>+13% yoy</i>





Trong quý I/2025, thị trường căn hộ tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh ghi nhận những diễn biến trái chiều, phản ánh sự phân hóa rõ nét về cung – cầu và tâm lý người mua giữa hai đô thị lớn nhất cả nước.

Hà Nội ghi nhận sự phục hồi mạnh mẽ với 3.920 căn mở bán mới, tăng 70% so với cùng kỳ, và 3.950 căn được tiêu thụ, tăng 72% so với quý I/2024. Sự khởi sắc này được thúc đẩy bởi chính sách tín dụng đang dần nới lỏng, cùng với việc phát triển hạ tầng ở các khu vực phía Tây và Đông thành phố. Giá căn hộ sơ cấp tại Hà Nội đạt trung bình 74,5 triệu đồng/m², tăng 34% so với cùng kỳ, trong khi giá thứ cấp cũng tăng 20%, phản ánh tâm lý thị trường tích cực hơn và niềm tin của người mua đang quay trở lại.

Trái ngược với Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh vẫn đang đối mặt với nhiều khó khăn trong quý đầu năm 2025. Nguồn cung mới chỉ đạt 350 căn, giảm 36% so với cùng kỳ, và lượng tiêu thụ đạt 502 căn, giảm 17%. Dù số lượng giao dịch chưa cải thiện rõ rệt, giá bán sơ cấp vẫn ghi nhận mức tăng 24%, đạt 76,6 triệu đồng/m² – phần lớn đến từ việc thị trường hiện nay nghiêng về các sản phẩm cao cấp. Giá thứ cấp tăng nhẹ 13% so với cùng kỳ, phản ánh lực cầu trên thị trường vẫn còn yếu, đặc biệt ở phân khúc tầm trung và bình dân. Ngoài ra với sự nỗ lực từ UBND Thành phố HCM khi thành lập Tổ công tác giải quyết các nội dung liên quan đến công tác cấp GCNQSDĐ cũng là bước đệm quan trọng giúp thị trường HCM tăng trưởng trong thời gian tới.

Bước sang quý II/2025, nhiều chuyên gia kỳ vọng thị trường căn hộ sẽ tiếp tục là điểm sáng trong bức tranh bất động sản. Tại Hà Nội, đà phục hồi được dự báo sẽ duy trì nhờ vào nguồn cung mới ổn định, chính sách hỗ trợ tài chính từ ngân hàng, và nhu cầu ở thực tăng mạnh. Trong khi đó, tại TP. Hồ Chí Minh, thị trường có thể bắt đầu “khởi động lại” khi một số dự án được gỡ vướng pháp lý và triển khai trở lại. Tuy vậy, tốc độ hồi phục dự kiến sẽ chậm hơn Hà Nội, do áp lực tồn kho và sự thận trọng của người mua. Các khu vực ven đô như Thủ Đức, Bình Chánh và Nhà Bè được kỳ vọng sẽ sôi động hơn nhờ giá bán hợp lý và tiềm năng tăng trưởng dài hạn. Bên cạnh đó, việc các tuyến Metro dần được đưa vào hoạt động, các dự án dọc theo các tuyến Metro đều có dấu hiệu tăng giá mạnh từ 15-40% so với năm trước cũng là một yếu tố thúc đẩy giá trung bình của thị trường tăng trưởng mạnh vì hầu hết các dự án dọc theo các tuyến Metro đều thuộc các phân khúc cao như Masteri Thảo Điền, Masteri An Phú tại Hồ Chí Minh hay Vinhomes Ocean Park 2, Masteri Waterfront tại Hà Nội.

SunValue[®]
- Thẩm Định Giá -

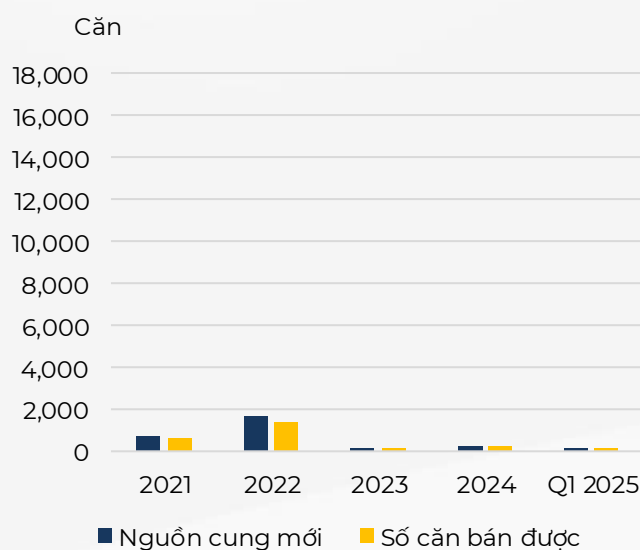
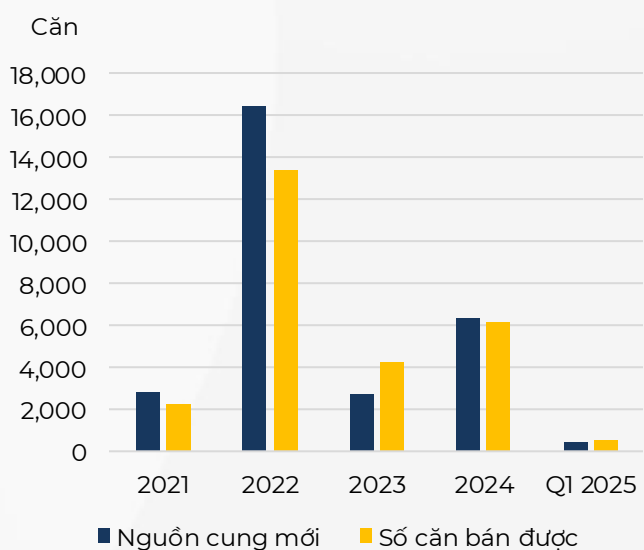
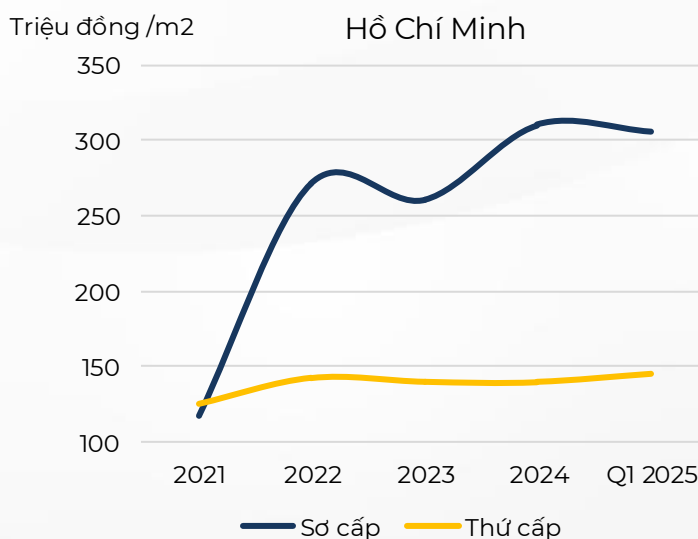
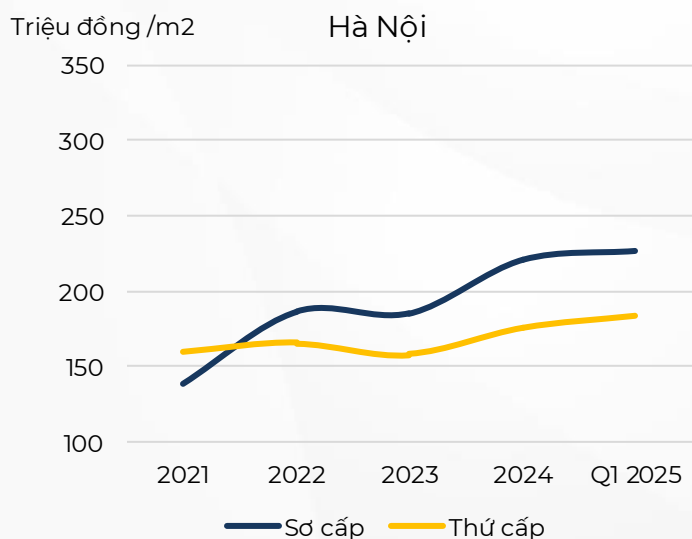
3

NHÀ LIỀN KỀ / BIỆT THỰ





	Nguồn cung mới (căn)	Số căn bán được (căn)	Giá sơ cấp (triệu đồng/m ²)	Giá thứ cấp (triệu đồng/m ²)
Hà Nội	1.505 +66% yoy	1.830 +358% yoy	226 +17% yoy	183 +16% yoy
Hồ Chí Minh	58 +9% yoy	31 +343% yoy	305 +12% yoy	145 +1% yoy





Thị trường nhà liền kề và biệt thự tại Hà Nội trong quý 1/2025 ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng ở cả ba khía cạnh: nguồn cung, giao dịch và giá bán. Cụ thể, nguồn cung mới đạt 1.505 căn, tăng 66% so với cùng kỳ năm trước. Đáng chú ý, lượng giao dịch lên tới 1.830 căn – vượt xa lượng cung và tăng tới 358% so với cùng kỳ, phản ánh sức hấp thụ vượt kỳ vọng. Điều này cho thấy niềm tin của nhà đầu tư và người mua để ở đang gia tăng trong bối cảnh thị trường căn hộ có dấu hiệu chững lại về giá.

Về giá bán, phân khúc này ghi nhận mức tăng rõ rệt. Giá sơ cấp trung bình đạt 226 triệu đồng/m², tăng 17% so với cùng kỳ, trong khi giá thứ cấp đạt 183 triệu đồng/m², tăng 16%. Xu hướng phát triển hiện nay cho thấy sự chuyển dịch mạnh về khu vực ngoại thành Hà Nội – nơi hạ tầng giao thông ngày càng hoàn thiện, kéo theo sự phát triển của các khu đô thị mới và dự án nhà thấp tầng. Biệt thự và liền kề vùng ven ngày càng được ưa chuộng nhờ vào không gian sống rộng rãi, tiện ích đa dạng và mức giá còn tiềm năng tăng trưởng, đặc biệt trong bối cảnh giá bất động sản tại khu vực trung tâm đã đạt ngưỡng bão hòa.

Trái ngược với Hà Nội, thị trường nhà liền kề và biệt thự tại TP. Hồ Chí Minh vẫn khá trầm lắng trong quý 1/2025. Chỉ có 58 căn được chào bán và 31 căn được giao dịch – dù tỷ lệ tăng trưởng theo năm khá cao (lần lượt +9% và +343%), nhưng phần lớn do nền số liệu thấp của năm trước. Điều này phản ánh tính thanh khoản yếu và tâm lý thận trọng của người mua.

Giá bán sơ cấp tại TP.HCM vẫn duy trì ở mức rất cao – trung bình 305 triệu đồng/m², cao hơn đáng kể so với Hà Nội. Tuy nhiên, giá thứ cấp chỉ đạt 145 triệu đồng/m² và gần như không tăng (+1% yoy). Trong khi mức giá cao tạo ra rào cản cho người mua, những vướng mắc pháp lý kéo dài và sự khan hiếm nguồn cung mới cũng góp phần làm chậm tiến trình giao dịch trên thị trường.

Giai đoạn 2021–2022 chứng kiến đà tăng mạnh về giá tại TP.HCM, với mức đỉnh ghi nhận trong năm 2023. Tuy nhiên từ năm 2024 đến đầu 2025, thị trường đang dần chững lại, phản ánh tâm lý thận trọng trong bối cảnh chưa có thêm tín hiệu hồi phục rõ ràng. Mặc dù TP.HCM vẫn giữ vị thế là trung tâm kinh tế năng động với tiềm năng dài hạn, nhưng trong ngắn hạn, phân khúc nhà thấp tầng tại đây đang gặp khó do hạn chế về quỹ đất, pháp lý kéo dài và mức độ hấp thụ yếu.

SunValue[®]
- Thẩm Định Giá -

4

BÁN LẺ

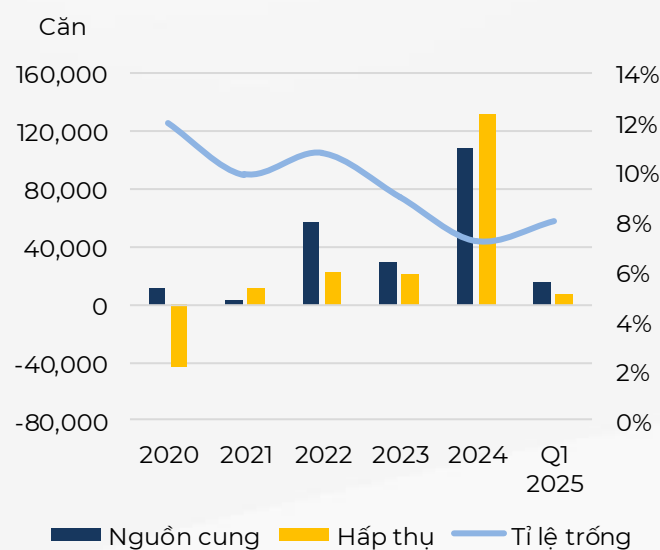
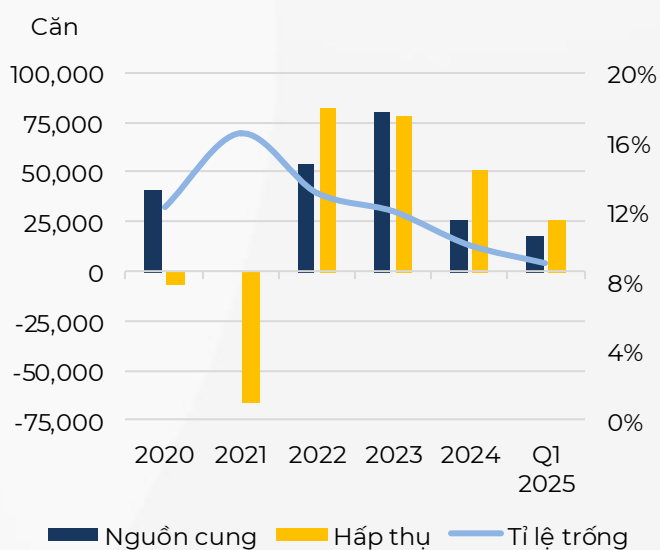
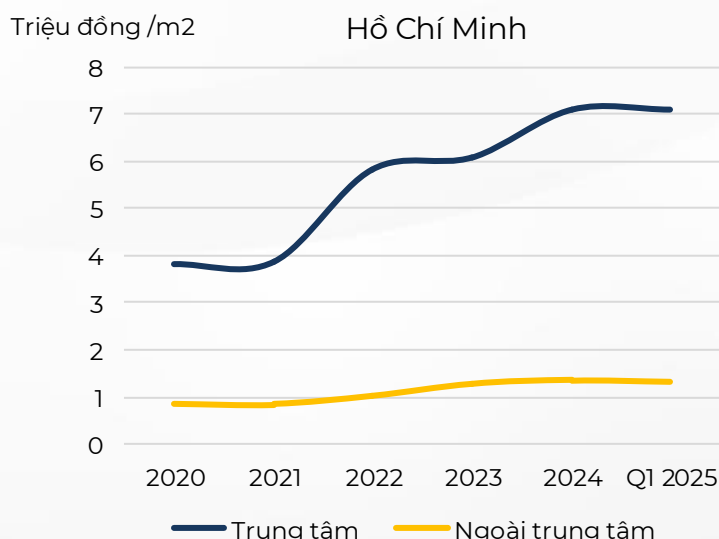
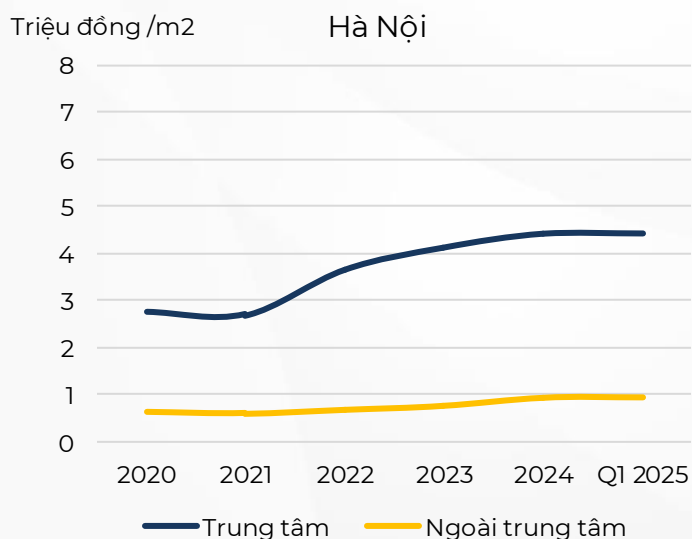




Hà Nội

Hồ Chí Minh

	Hà Nội		Hồ Chí Minh	
	Trung tâm	Ngoài trung tâm	Trung tâm	Ngoài trung tâm
Nguồn cung (m²)	1.163.819 m ² NLA +18.000 m²		1.201.491 m ² NLA +15.335 m²	
Giá thuê (triệu đồng/m²)	4,4 +15,4% yoy	1,0 +5,4% yoy	7,1 +15,4% yoy	1,4 -1,2% yoy
Tỷ lệ trống (%)	1,7% +0 đpt yoy	9,8% -1,5 đpt yoy	5,1% +0,4 đpt yoy	8,5% -2,6 đpt yoy





Trong quý 1/2025, thị trường bán lẻ tại Hà Nội tiếp tục ghi nhận những tín hiệu tích cực với tổng nguồn cung đạt 1.163.819 m² diện tích cho thuê thuần (NLA), tăng thêm 18.000 m² so với cùng kỳ năm trước. Khu vực trung tâm giữ vai trò đầu tàu khi giá thuê đạt 4,4 triệu đồng/m²/tháng, tăng mạnh 15,4% so với cùng kỳ – mức tăng trưởng ấn tượng nhất trong nhiều quý gần đây. Ngoài trung tâm, giá thuê cũng ghi nhận mức tăng nhẹ 5,4%, đạt 1,0 triệu đồng/m²/tháng.

Tỷ lệ trống tại khu trung tâm hiện chỉ ở mức 1,7%, không thay đổi so với cùng kỳ, phản ánh nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ tiếp tục được duy trì vững chắc. Khu vực ngoài trung tâm cũng cho thấy tín hiệu hồi phục rõ nét khi tỷ lệ trống giảm 1,5 điểm phần trăm, xuống còn 9,8%. Các trung tâm thương mại lớn tại các quận như Hoàn Kiếm, Đống Đa, Cầu Giấy tiếp tục duy trì sức hút mạnh mẽ nhờ vào sự phục hồi tiêu dùng nội địa, làn sóng mở rộng của các thương hiệu quốc tế và xu hướng phát triển các mô hình bán lẻ tích hợp giải trí – ẩm thực.

Tại TP. Hồ Chí Minh, thị trường bán lẻ trong quý 1/2025 tiếp tục có sự phân hóa rõ rệt giữa khu trung tâm và khu vực ngoài trung tâm. Tổng nguồn cung đạt 1.201.491 m² NLA, tăng thêm 15.335 m². Giá thuê tại khu vực trung tâm đạt mức cao nhất cả nước – 7,1 triệu đồng/m²/tháng, tăng 15,4% so với cùng kỳ. Ngược lại, ngoài trung tâm, giá thuê giảm nhẹ 1,2%, còn 1,4 triệu đồng/m²/tháng.

Tỷ lệ trống tại trung tâm tăng nhẹ 0,4 điểm phần trăm, lên mức 5,1%, vẫn được đánh giá là khá thấp. Tuy nhiên, khu vực ngoài trung tâm đang đối mặt với áp lực lớn khi tỷ lệ trống tăng mạnh lên 8,5% (+2,6 điểm phần trăm). Điều này cho thấy sự "lệch pha" giữa hai khu vực: trong khi khu trung tâm tiếp tục khan hiếm mặt bằng và thu hút sự quan tâm từ các thương hiệu bán lẻ cao cấp, thì vùng ven – như quận 9, quận 12, Bình Tân – đang chật vật tìm kiếm khách thuê do sức mua chưa phục hồi như kỳ vọng và xu hướng chuyển đổi sang thương mại điện tử của nhiều doanh nghiệp truyền thống.

Mặc dù vậy, triển vọng thị trường bán lẻ trong năm 2025 vẫn được đánh giá tích cực nhờ nhiều yếu tố hỗ trợ như sự tăng trưởng của tiêu dùng nội địa, dòng vốn đầu tư mở rộng từ các thương hiệu quốc tế và sự phục hồi mạnh mẽ của ngành du lịch. Trong khi Hà Nội đang từng bước phát triển đồng đều giữa trung tâm và vùng ven, TP.HCM vẫn giữ vị thế về mức giá thuê cao và sức hấp dẫn ở khu trung tâm – song cần cải thiện khả năng lấp đầy ở vùng ngoại vi để tận dụng tối đa tiềm năng thị trường.

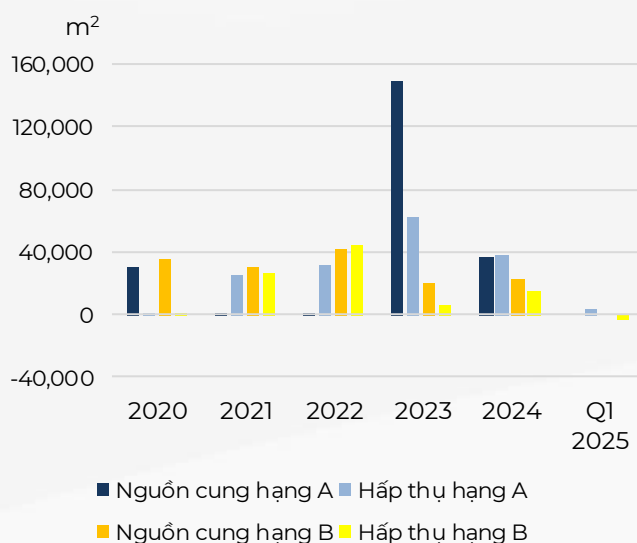
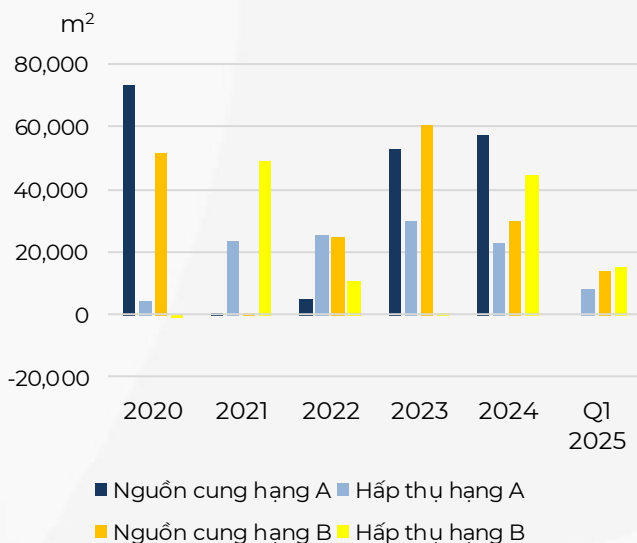
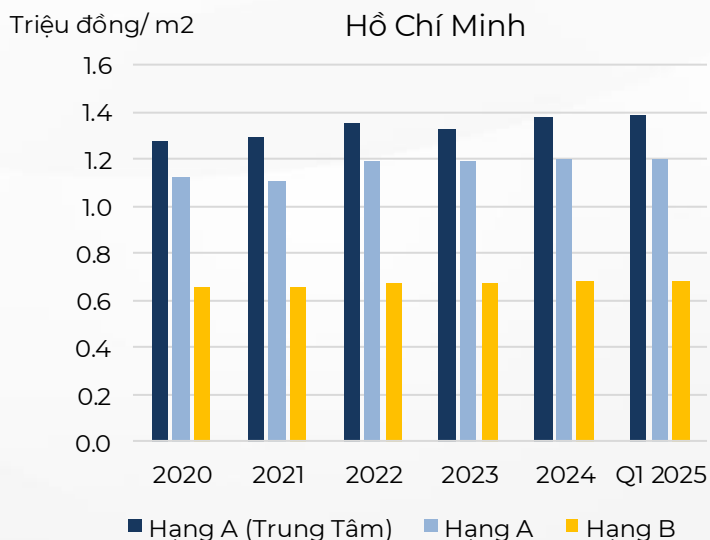
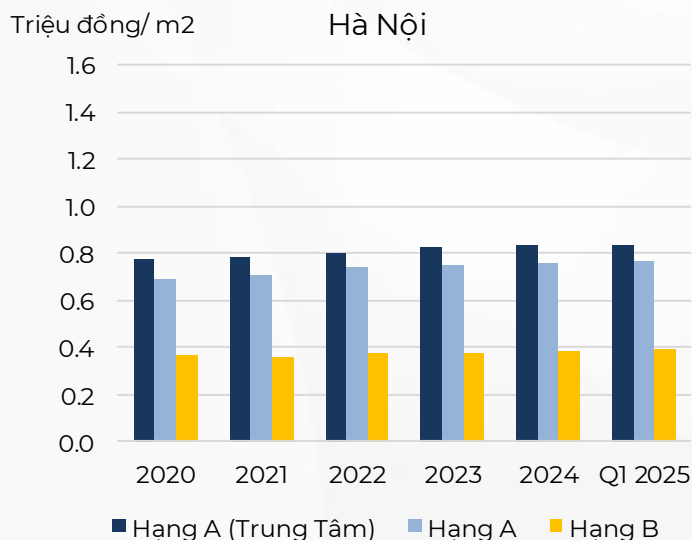
SunValue[®]
- Thẩm Định Giá -

5

VĂN PHÒNG



	Hà Nội			Hồ Chí Minh		
	Hạng A	Hạng A (Trung tâm)	Hạng B	Hạng A	Hạng A (Trung tâm)	Hạng B
Nguồn cung (m²)		1.852.784 m ² NLA +18.000 m²			1.723.340 m ² NLA +0 m²	
Giá thuê (triệu đồng/m²)	0,77 +1,4% yoy	0,83 +0% yoy	0,38 +2,5% yoy	1,19 -1,8% yoy	1,38 +1,2% yoy	0,68 +1,2% yoy
Tỷ lệ trống (%)	22,1% +2,1 đpt yoy	8,4% +0,7 đpt yoy	15,1% -3,4 đpt yoy	16,9% -0,9 đpt yoy	15,5% +0 đpt yoy	12,1% +2,7 đpt yoy





Trong quý 1/2025, thị trường văn phòng tại Hà Nội ghi nhận diễn biến phân hóa giữa các phân khúc. Tổng nguồn cung đạt 1.852.784 m² diện tích cho thuê thuần (NLA), tăng nhẹ 18.000 m² so với cùng kỳ năm ngoái. Về giá thuê, văn phòng Hạng A tại khu vực trung tâm vẫn giữ vững mức 0,83 triệu đồng/m²/tháng, không thay đổi so với cùng kỳ. Trong khi đó, Hạng A ngoài trung tâm tăng nhẹ 1,4%, đạt mức 0,77 triệu đồng/m²/tháng. Đáng chú ý, phân khúc Hạng B có mức tăng giá 2,5%, đạt 0,38 triệu đồng/m²/tháng – một cải thiện nhẹ nhưng đáng ghi nhận trong bối cảnh thị trường còn nhiều áp lực.

Về tỷ lệ trống, một số phân khúc tại Hà Nội đang đối mặt với áp lực gia tăng. Cụ thể, Hạng A ngoài trung tâm ghi nhận tỷ lệ trống lên đến 22,1%, tăng 2,1 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Trái lại, Hạng B cho thấy sự cải thiện đáng kể, khi tỷ lệ trống giảm 3,4 điểm phần trăm, xuống còn 15,1%, phản ánh nhu cầu ổn định từ nhóm khách thuê có ngân sách vừa phải. Khu vực trung tâm Hạng A tiếp tục duy trì sự ổn định với tỷ lệ trống chỉ ở mức 8,4%, gần như không thay đổi so với năm ngoái – nhờ sức bền của nhóm khách thuê lớn và chất lượng văn phòng đạt chuẩn quốc tế.

Tại TP. Hồ Chí Minh, thị trường văn phòng trong quý 1/2025 tiếp tục ở giai đoạn điều chỉnh, với tổng nguồn cung giữ ổn định ở mức 1.723.340 m² NLA. Giá thuê Hạng A khu trung tâm tăng nhẹ 1,2% so với cùng kỳ, lên mức 1,38 triệu đồng/m²/tháng – cao nhất cả nước. Ngược lại, Hạng A ngoài trung tâm ghi nhận mức giảm 1,8%, còn 1,19 triệu đồng/m²/tháng, phản ánh khó khăn trong việc giữ giá ở khu vực có mức độ hấp thụ thấp. Phân khúc Hạng B tăng nhẹ 1,2%, đạt 0,68 triệu đồng/m²/tháng.

Tỷ lệ trống tại TP.HCM vẫn ở mức khá cao. Hạng A ngoài trung tâm có tỷ lệ trống 16,9%, còn Hạng B là 12,1%, dù cả hai đều có cải thiện nhẹ so với cùng kỳ. Riêng khu vực trung tâm Hạng A vẫn giữ được sự ổn định với tỷ lệ trống 15,5%, phần nào cho thấy sức hút bền vững từ nhóm khách thuê quốc tế hoặc các doanh nghiệp có nhu cầu lớn về không gian và chất lượng. Trong quý này, thị trường gần như không có thêm nguồn cung mới, trong khi mức độ hấp thụ vẫn khá khiêm tốn. Sau đỉnh hấp thụ vào năm 2023, phân khúc Hạng A tại TP.HCM ghi nhận xu hướng giảm rõ rệt. Từ quý 2/2025 trở đi, thị trường dự kiến bước vào giai đoạn cạnh tranh khốc liệt khi một loạt dự án văn phòng cao cấp như The Nexus hay Central Point Tower được đưa vào hoạt động, tạo áp lực không nhỏ lên các tòa nhà hiện hữu.

SunValue[®]
- Thẩm Định Giá -

6

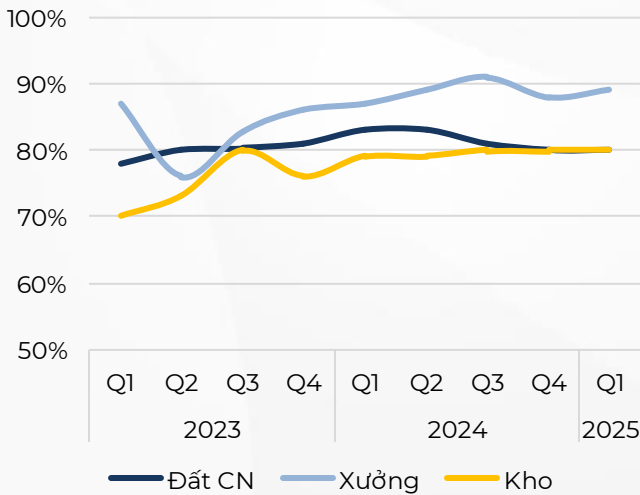
CÔNG NGHIỆP



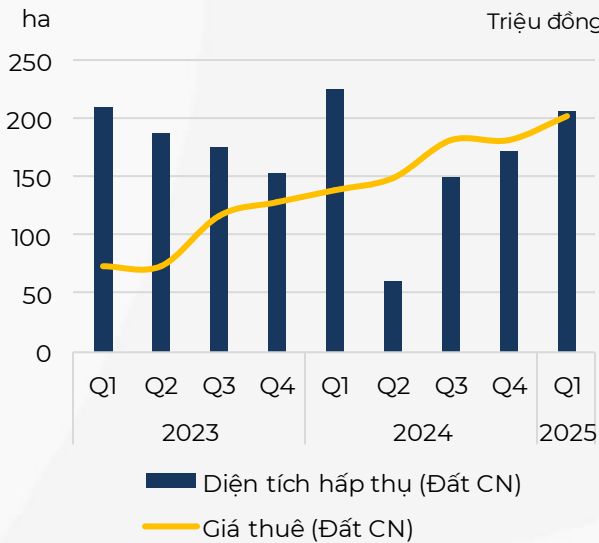
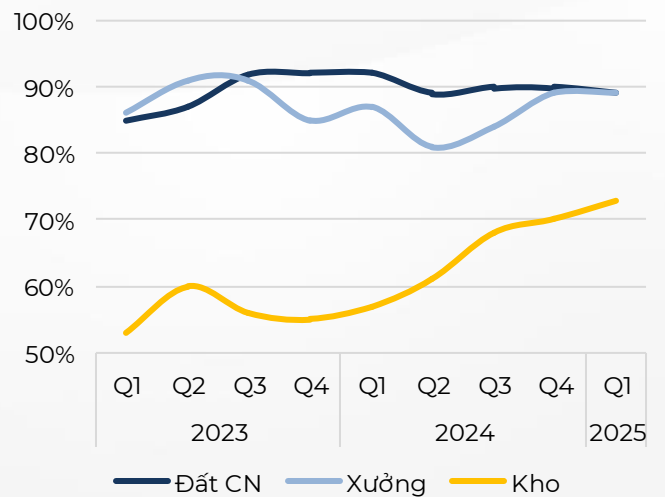


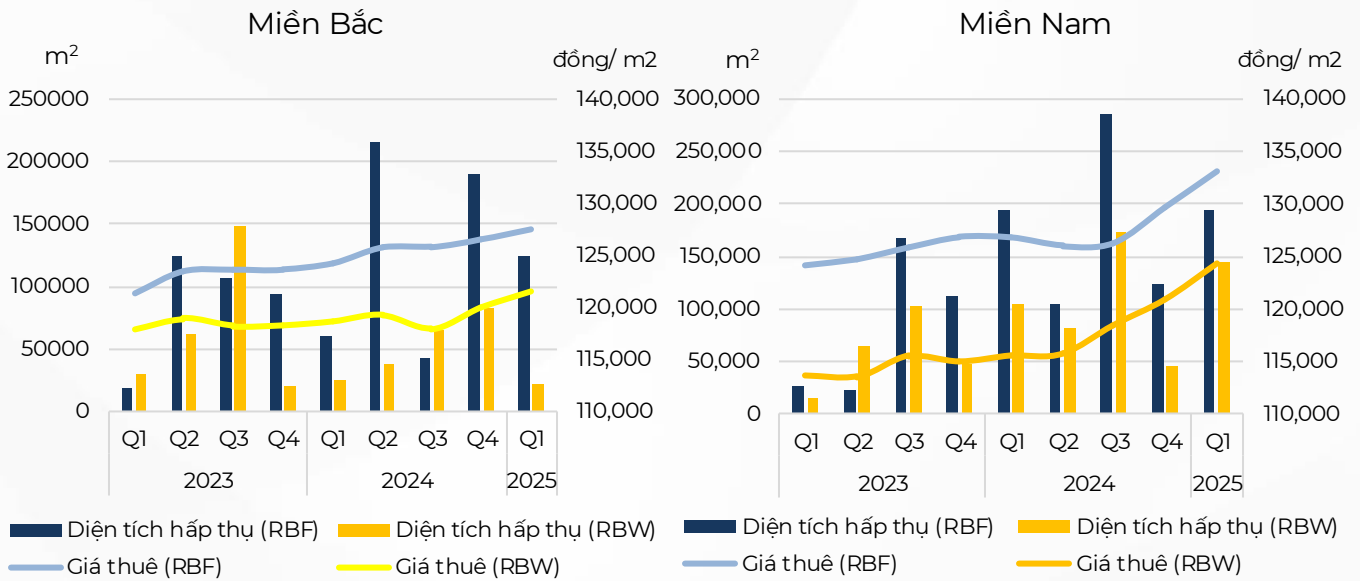
	Miền Bắc			Miền Nam		
	Đất CN	Xưởng xây sẵn	Kho xây sẵn	Đất CN	Xưởng xây sẵn	Kho xây sẵn
Diện tích hấp thụ	206 ha -8% yoy	120.000 m ² +107% yoy	22.000 m ² -11% yoy	44 ha -13% yoy	190.000 m ² +0% yoy	144.000 m ² +39% yoy
Giá thuê	3,59 (triệu đồng/ha) +4% yoy	127.000 (đồng/m ²) +3% yoy	121.000 (đồng/m ²) +4% yoy	4,59 (triệu đồng/ha) +4% yoy	133.000 (đồng/m ²) +5% yoy	124.000 (đồng/m ²) +8% yoy
Tỷ lệ lấp đầy (%)	80% -3 đpt yoy	89% +2 đpt yoy	80% +1 đpt yoy	89% -3 đpt yoy	89% +2 đpt yoy	73% +16 đpt yoy

Miền Bắc



Miền Nam





Tại khu vực phía Bắc, diện tích hấp thụ đất công nghiệp đạt khoảng 206 ha, giảm 8% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, giá thuê trung bình lại tăng 4%, lên mức 3,59 triệu đồng/ha. Điều này cho thấy nhu cầu thuê vẫn duy trì ổn định, nhất là tại các địa phương có lợi thế hạ tầng như Bắc Ninh, Hải Phòng và Vĩnh Phúc.

Động lực tăng trưởng chính của miền Bắc đến từ dòng vốn FDI không ngừng đổ vào khu vực – đặc biệt từ các doanh nghiệp quốc tế đang trong làn sóng dịch chuyển chuỗi cung ứng khỏi Trung Quốc. Cùng với đó, các chính sách thúc đẩy đầu tư, kết hợp với sự cải thiện đáng kể về hạ tầng giao thông (cao tốc, cảng biển, đường sắt kết nối KCN) tiếp tục nâng cao sức cạnh tranh cho thị trường.

Phân khúc nhà xưởng xây sẵn ghi nhận bước tiến rõ rệt khi diện tích hấp thụ đạt 120.000 m², tăng vọt 107% so với cùng kỳ. Tỷ lệ lấp đầy đạt 89%, tăng 2 điểm phần trăm. Giá thuê cũng tăng 3% lên 127.000 đồng/m². Các doanh nghiệp vừa và nhỏ đang ưu tiên lựa chọn mô hình này nhằm tiết kiệm chi phí và rút ngắn thời gian triển khai so với việc tự xây dựng nhà xưởng.

Ngược lại, phân khúc kho xây sẵn có phần chững lại, với mức hấp thụ giảm 11%, đạt 22.000 m². Tuy nhiên, tỷ lệ lấp đầy vẫn nhích nhẹ lên 80% (+1 điểm %), còn giá thuê trung bình tăng 4% lên 121.000 đồng/m² – phản ánh nhu cầu ổn định từ lĩnh vực logistics và thương mại điện tử.



Tại miền Nam, thị trường có phần trầm lắng hơn khi diện tích hấp thụ đất công nghiệp chỉ đạt 44 ha, giảm mạnh 13% so với cùng kỳ. Dù vậy, tỷ lệ lấp đầy vẫn ở mức cao 89%, cho thấy sự khan hiếm quỹ đất công nghiệp sẵn sàng khai thác. Giá thuê trung bình tiếp tục tăng 4% lên 4,59 triệu đồng/ha – mức cao hơn đáng kể so với miền Bắc. Điều này phản ánh tiềm năng lớn, nhưng cũng cho thấy áp lực không nhỏ đối với các nhà đầu tư mới.

Phân khúc nhà xưởng xây sẵn vẫn giữ mức ổn định với diện tích hấp thụ 190.000 m², không thay đổi so với cùng kỳ. Tỷ lệ lấp đầy đạt 89% (+2 điểm %), và giá thuê tăng 5% lên 133.000 đồng/m² – cao hơn miền Bắc. Long An, Đồng Nai và Bình Dương tiếp tục dẫn đầu nhờ lợi thế hạ tầng kết nối và quỹ đất sẵn sàng triển khai.

Phân khúc kho xây sẵn chứng kiến sự bứt phá mạnh mẽ nhất tại miền Nam. Diện tích hấp thụ đạt 144.000 m², tăng 39% so với cùng kỳ; tỷ lệ lấp đầy tăng mạnh 16 điểm phần trăm, đạt 73%. Giá thuê trung bình cũng tăng 8%, lên 124.000 đồng/m². Sự phát triển này gắn liền với nhu cầu lưu trữ ngày càng tăng từ các doanh nghiệp logistics, thương mại điện tử và sản xuất trong và ngoài nước.

Tổng thể, bất động sản công nghiệp Việt Nam đang duy trì xu hướng phát triển ổn định và có chọn lọc. Miền Bắc ghi điểm nhờ mặt bằng giá hợp lý và hạ tầng liên tục cải thiện; trong khi miền Nam vẫn giữ vai trò then chốt trong chuỗi logistics quốc gia và quốc tế, dù đối mặt với áp lực về giá thuê và khan hiếm quỹ đất.

Các yếu tố vĩ mô như dòng vốn FDI ổn định, nhu cầu dịch chuyển sản xuất toàn cầu, sự mở rộng của thương mại điện tử – logistics, cùng với chính sách hỗ trợ đầu tư từ Chính phủ được xem là lực đẩy quan trọng cho thị trường trong năm 2025. Với những điều kiện này, bất động sản công nghiệp tiếp tục được đánh giá là phân khúc “ngôi sao sáng” trong bức tranh toàn cảnh bất động sản Việt Nam.

SunValue[®]
- Thẩm Định Giá -

7

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG





Trong quý II năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam tiếp tục ghi nhận những tín hiệu phục hồi tích cực nhờ vào các yếu tố như chính sách pháp lý được tháo gỡ, lãi suất ổn định và hạ tầng giao thông phát triển.

Căn hộ: Phân khúc căn hộ tiếp tục duy trì dẫn dắt thị trường với nguồn cung và thanh khoản cải thiện rõ rệt. Nguồn cung mới tại TP.HCM và các tỉnh giáp ranh trong quý II/2025 dự kiến tăng, đạt khoảng 3.000 - 4.000 căn hộ được đưa ra thị trường, phần lớn đến từ những dự án thuộc các thành phố của tỉnh Bình Dương như Thuận An, Dĩ An, hay tại khu Đông TP.HCM (TP. Thủ Đức). Giá bán sơ cấp dự kiến tăng do chi phí đầu vào tăng, trong khi giá thứ cấp có thể tăng từ 8-12%, phản ánh nhu cầu mua ở thực và đầu tư đang gia tăng.

Nhà liền kề/Biệt thự: Phân khúc nhà liền kề và biệt thự được đánh giá là "gà đẻ trứng vàng" trong dài hạn. Nguồn cung sơ cấp dự kiến tăng 7% so với cùng kỳ năm trước, đạt hơn 5.000 căn, chủ yếu tại các tỉnh như Bình Dương và Long An. Giá sơ cấp tăng trung bình 4%, trong khi giá thứ cấp tăng từ 8-12%, cho thấy sức hấp dẫn của phân khúc này đối với nhà đầu tư.

Bất động sản Bán lẻ: Phân khúc bất động sản bán lẻ đang dần hồi phục nhờ vào sự gia tăng của tiêu dùng nội địa và du lịch nội địa. Các trung tâm thương mại và mặt bằng bán lẻ tại các thành phố lớn như Hà Nội và TP.HCM ghi nhận tỷ lệ lấp đầy tăng, đặc biệt là tại các vị trí đắc địa. Tuy nhiên, áp lực từ thương mại điện tử và chi phí vận hành vẫn là thách thức đối với phân khúc này.

Văn phòng: Phân khúc văn phòng cho thuê duy trì sự ổn định, với nhu cầu chủ yếu đến từ các doanh nghiệp trong nước và các công ty công nghệ. Tỷ lệ lấp đầy tại các tòa nhà hạng A và B ở trung tâm thành phố vẫn ở mức cao. Tuy nhiên, nguồn cung mới hạn chế và chi phí thuê tăng có thể ảnh hưởng đến quyết định mở rộng của các doanh nghiệp.

Bất động sản công nghiệp: Bất động sản công nghiệp tiếp tục là điểm sáng, thu hút sự quan tâm từ các nhà đầu tư nước ngoài. Việc Việt Nam duy trì chính sách mở cửa và cải thiện hạ tầng giao thông giúp tăng sức hấp dẫn của các khu công nghiệp. Tuy nhiên, bên cạnh việc cạnh tranh từ các quốc gia trong khu vực và chi phí lao động tăng việc Mỹ quyết định áp thuế lên Việt Nam cũng sẽ gây nhiều khó khăn cho BĐS Công nghiệp.



TÁC ĐỘNG CỦA THUẾ ĐỐI ỨNG MỸ ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Việc Mỹ áp thuế đối ứng 46% lên hàng hóa xuất khẩu từ Việt Nam vào tháng 4/2025 đã và đang tạo ra những tác động đáng kể đến nền kinh tế Việt Nam, đặc biệt là thị trường bất động sản. Tuy nhiên, do chính quyền Tổng thống Donald Trump đã tạm hoãn áp dụng mức thuế này trong 90 ngày để đàm phán, chỉ áp dụng mức thuế 10% trong thời gian này, nên tác động hiện tại vẫn đang ở mức kiểm soát được.

Phân khúc bất động sản công nghiệp là lĩnh vực chịu ảnh hưởng rõ rệt nhất. Việc áp thuế cao có thể làm giảm dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam, ảnh hưởng đến nhu cầu thuê đất và cơ sở hạ tầng công nghiệp. Nhiều doanh nghiệp đã đầu tư mạnh vào các khu công nghiệp với kỳ vọng thu hút FDI, nhưng chính sách thuế mới có thể khiến dòng vốn này chuyển hướng sang các quốc gia. Điều này trực tiếp tác động đến nhu cầu thuê đất, nhà xưởng và phát triển hạ tầng khu công nghiệp. Ngoài ra, bất động sản nhà ở cho chuyên gia nước ngoài cũng đối mặt với thách thức. Sự suy giảm trong hoạt động sản xuất và xuất khẩu có thể dẫn đến nhu cầu thấp hơn đối với văn phòng và nhà ở cho chuyên gia, đặc biệt tại các khu công nghiệp.

Các tác động đến thị trường Bất động sản Việt Nam hiện tại chủ yếu mang tính gián tiếp và phụ thuộc vào quyết định cuối cùng của phía Mỹ. Nếu mức thuế 46% chính thức được áp dụng, thị trường có thể đối mặt với nhiều thách thức lớn hơn, nhất là về mặt tâm lý nhà đầu tư. Tuy nhiên, với các biện pháp ứng phó phù hợp từ Chính phủ và sự ổn định của các phân khúc phục vụ nhu cầu trong nước, thị trường bất động sản vẫn có cơ hội duy trì đà phục hồi trong trung và dài hạn.





DỰ ÁN TƯƠNG LAI

CĂN HỘ

TÊN DỰ ÁN	CHỦ ĐẦU TƯ	QUẬN	THỜI GIAN MỞ BÁN	TỔNG SỐ CĂN HỘ
Masteri Grand View – Giai đoạn 2	Masterise Homes	TP.Thủ Đức	Q2 2025	10.000
The East Valley	Refico	TP.Thủ Đức	Q2 2025	3.200
Diamond Valley Vạn Phúc	Đại Phúc	TP.Thủ Đức	Q2 2025	12.000
Emeria Khang Điền	Khang Điền	TP.Thủ Đức	Q2 2025	600
The Nexus	VCRE & Refeco	Quận 1	Q4 2025	750
Aio City	Hưng An Điền	Bình Tân	Q4 2025	2.060
Masteri Thanh Đa	Masterise Homes	Bình Thạnh	2026	-
Dragon Hill Premier	Land Saigon	Quận 5	2026	1.149
Lux Star	Đất Xanh	Quận 7	2026	554
Swiss – Belresidence Upper East	Hasco Group	TP.Thủ Đức	2026	360
Eco Smart City	Lotte	TP.Thủ Đức	2026	12.500
Vinhomes Lotus Migga	Vingroup	TP.Thủ Đức	2026	3.800
Central Residence	Gamuda Land	Hoàng Mai	Q2 2025	2.600
Vinhomes Co Loa - Giai đoạn tiếp theo	Vinhomes	Đông Anh	Q2 2025	-
Vinhomes Wonder Park Đan Phượng	Vinhomes	Đan Phượng	Q2 2025	-
Starlake – Giai đoạn tiếp theo	Daewoo E&C	Bắc Từ Liêm	Q2 2025	-
North Ha Noi Smart City	BRG Group & Sumitomo	Đông Anh	2026	7.000
Eco Smart City Co Linh	Thiên Hương	Long Biên	2026	760



DỰ ÁN TƯƠNG LAI

NHÀ LIÊN KỀ/ BIỆT THỰ

DỰ ÁN	CHỦ ĐẦU TƯ	VỊ TRÍ	NĂM DỰ KIẾN TRIỂN KHAI	SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM
The Global City – Giai đoạn tiếp theo	Masterise	TP.Thủ Đức	-	-
Vạn Phúc City – Giai đoạn tiếp theo	Đại Phúc	TP.Thủ Đức	-	-
Armena	Khang Điền	TP.Thủ Đức	Q2 2025	180
GLADIA By The Water	Khang Điền – Keppel Land	TP.Thủ Đức	Q2 2025	159
Paranomax River Villa	TTC Land	7	2026	43
Fifa City	Fifa Invest	Bình Chánh	2026	35
Zeit Geist – Giai đoạn tiếp theo	GS E&C	Nhà Bè	2026	138
Green Diamond	SDU	TP.Thủ Đức	2026	9
Solina	Khang Điền	Bình Chánh	2026	218
Vinhomes Global Gate – Giai đoạn tiếp theo	Vingroup	Đông Anh	Q2 2025	-
Vinhomes Ocean Park 2 – The Empire	Vingroup	Hưng Yên	Q2 2025	-
Vinhomes Ocean Park 3 – The Crown	Vingroup	Hưng Yên	Q2 2025	-
FLC Premier Park	FLC	Từ Liêm	2026	6,4



DỰ ÁN TƯƠNG LAI

BÁN LẺ

TÊN DỰ ÁN	ĐỊA CHỈ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ (m ²)	NĂM DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Marina Central Tower	Quận 1	19.000	Q4 2025
Lotte Eco Smart City	TP.Thủ Đức	74.513	2026
Metro IX	TP.Thủ Đức	1.500	-
Dragon Mall (Dragon Riverside City)	Quận 5	60.000	-
Shilla Hotel	Bắc Từ Liêm	-	Q4 2025
Hanoi Centre	Ba Đình	29.867	Q4 2025
Mỹ Đình Pearl Complex	Nam Từ Liêm	9.789	Q2 2025
Vincom Mega Mall (Vinhomes Global Gate)	Đông Anh	70.000	2026
Toshin – Starlake	Bắc Từ Liêm	17.000	2026
B3CCI Project	Tây Hồ	2.671	2026



DỰ ÁN TƯƠNG LAI

VĂN PHÒNG

TÊN DỰ ÁN	QUẬN	DIỆN TÍCH CHO THUÊ (m ²)	NĂM HOÀN THÀNH DỰ KIẾN
Marina Central Tower	1	87.000	Q2 2025
Betrimex	3	11.200	Q2 2025
Yteco Office Tower	3	4.000	Q2 2025
Daikin	1	19.000	Q3 2025
A&T	1	4.800	Q3 2025
One Hub SG T2	TP. Thủ Đức	16.000	Q3 2025
Lancaster Legacy	1	11.000	2025
Lotus SSG	1	34.000	Q2 2026
Millennial Tower	7	60.000	Q1 2027
Vinhome Grand Park	TP. Thủ Đức	185.300	2027
V Plaza Towers	7	66.000	2027
Elizabeth	1	31.000	2027
Tiến Bộ Plaza	Ba Đình	55.200	2025
Galex Tower – Trần Nguyễn Hãn	Hai Bà Trưng	11.910	2025
Maslight Tower	Cầu Giấy	79.947	2025
Oriental Square	Bắc Từ Liêm	13.937	Q4 2025
B3CCI Project	Tây Hồ	59.724	2026
Catgo	Tây Hồ	15.936	2026
Parc Hà Nội	Tây Hồ	45.000	2027



DỰ ÁN TƯƠNG LAI

KHU CÔNG NGHIỆP

KHU CÔNG NGHIỆP	QUẬN/HUYỆN	TỔNG DIỆN TÍCH (ha)
KCN Vĩnh Lộc mở rộng	Bình Chánh	56
KCN Ô tô – Cơ khí (Giai đoạn 2)	Củ Chi	65
KCN Lê Minh Xuân (Mở rộng)	Bình Chánh	110
KCN Phong Phú	Bình Chánh	148
KCN Phạm Văn Hai II	Bình Chánh	289
KCN Lê Minh Xuân (Giai đoạn 2)	Bình Chánh	319
KCN Phạm Văn Hai I	Bình Chánh	379
KCN Hiệp Phước (Giai đoạn 3)	Nhà Bè	393
KCN Ba Vì	Ba Vì	310
Khu công nghệ cao sinh học Hà Nội	Bắc Từ Liêm	203
KCN Phú Nghĩa (mở rộng)	Chương Mỹ	219
KCN Nam Tiến Xuân	Chương Mỹ	192
KCN Đông Anh	Đông Anh	300
KCN Phù Đổng	Gia Lâm	410
KCN Quang Minh II	Mê Linh	160
KCN HANSSIP (Giai đoạn 2)	Phú Xuyên	482
KCN Bắc Phú Xuyên	Phú Xuyên	215
KCN Sạch Sóc Sơn	Sóc Sơn	324
KCN Tiến Thắng	Sóc Sơn	450
KCN Thanh Văn – Tân Ước	Thanh Oai	350
KCN Xuân Dương	Thanh Oai	150
KCN Bắc Thường Tín	Thường Tín	137
KCN Phụng Hiệp	Thường Tín	175
KCN Phụng Hiệp – giai đoạn 2	Thường Tín	87
KCN Khu Cháy	Ứng Hòa	550

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Báo cáo Nghiên cứu Thị Trường Bất Động Sản Việt Nam Quý 1 2025 – Avison Young
2. Tổng quan thị trường Bất Động Sản Việt Nam Quý 1 2025 – CBRE
3. Tóm lược thị trường Quý 1 2025 - Savills
4. Tham khảo nguồn thông tin từ các báo chính thống: Vnexpress.vn, , vneconomy.vn, reatimes.vn, congthuong.vn, luatvietnam.vn,...
5. Tham khảo thông tin từ các thông cáo báo chí
6. Kết quả tổng hợp, phân tích từ nguồn dữ liệu nội bộ của Tập Đoàn Thẩm Định Giá SunValue



SunValue[®]
- Thẩm Định Giá -

TẬP ĐOÀN THẨM ĐỊNH GIÁ SUNVALUE

Sunny Building 177 Trần Huy Liệu, P.8, Phú Nhuận, Hồ Chí Minh

Điện thoại: 0934 252 707

Email: contact@sunvalue.vn

Website: www.sunvalue.vn