



BÁO CÁCH NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

08/07/2025

NGUỒN: FINKA RESEARCH

Thị trường Bất động sản 2025: Phân hóa theo khu vực, triển vọng phụ thuộc hạ tầng và pháp lý

03

Triển vọng Q2/2025: Pháp lý thông thoáng, FDI mạnh mẽ tạo lực đẩy mới

04

Sáp nhập tỉnh thành – cơ hội tái cơ cấu dài hạn cho thị trường

05

NỘI DUNG



Thị trường Bất động sản 2025: Phân hóa theo khu vực, triển vọng phụ thuộc hạ tầng và pháp lý

- Trong nửa đầu năm 2025, thị trường bất động sản (BDS) nhà ở tại Việt Nam ghi nhận sự phân hóa rõ nét giữa các khu vực và loại hình sản phẩm. Sau thông tin về kế hoạch sáp nhập tỉnh thành, nhiều địa phương đã chứng kiến sự sôi động trở lại, đặc biệt là phân khúc đất nền – vốn nhạy cảm với dòng vốn đầu tư và đầu cơ. Tuy nhiên, đà tăng này không kéo dài, khi làn sóng hưng phấn nhanh chóng hạ nhiệt tại một số khu vực, phản ánh tâm lý thận trọng của nhà đầu tư.
- Tại Hà Nội, thị trường cũng cho thấy sự phân hóa giữa hai loại hình chính: nhà thấp tầng ghi nhận nguồn cung tăng mạnh và sức tiêu thụ tốt, trong khi phân khúc cao tầng bắt đầu chững lại sau giai đoạn tăng trưởng nhanh nhờ nguồn cung dồn về khu Đông. Ngược lại, tại TP. Hồ Chí Minh, nguồn cung căn hộ quý I/2025 giảm 36% so với cùng kỳ do các chủ đầu tư hạn chế mở bán, nhưng tỷ lệ hấp thụ vẫn duy trì ở mức cao, bất chấp giá bán tăng 4,9%. Với phân khúc BDS liền thổ, nguồn cung mới tăng nhẹ nhưng tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt 53%, do mặt bằng giá vẫn neo cao.

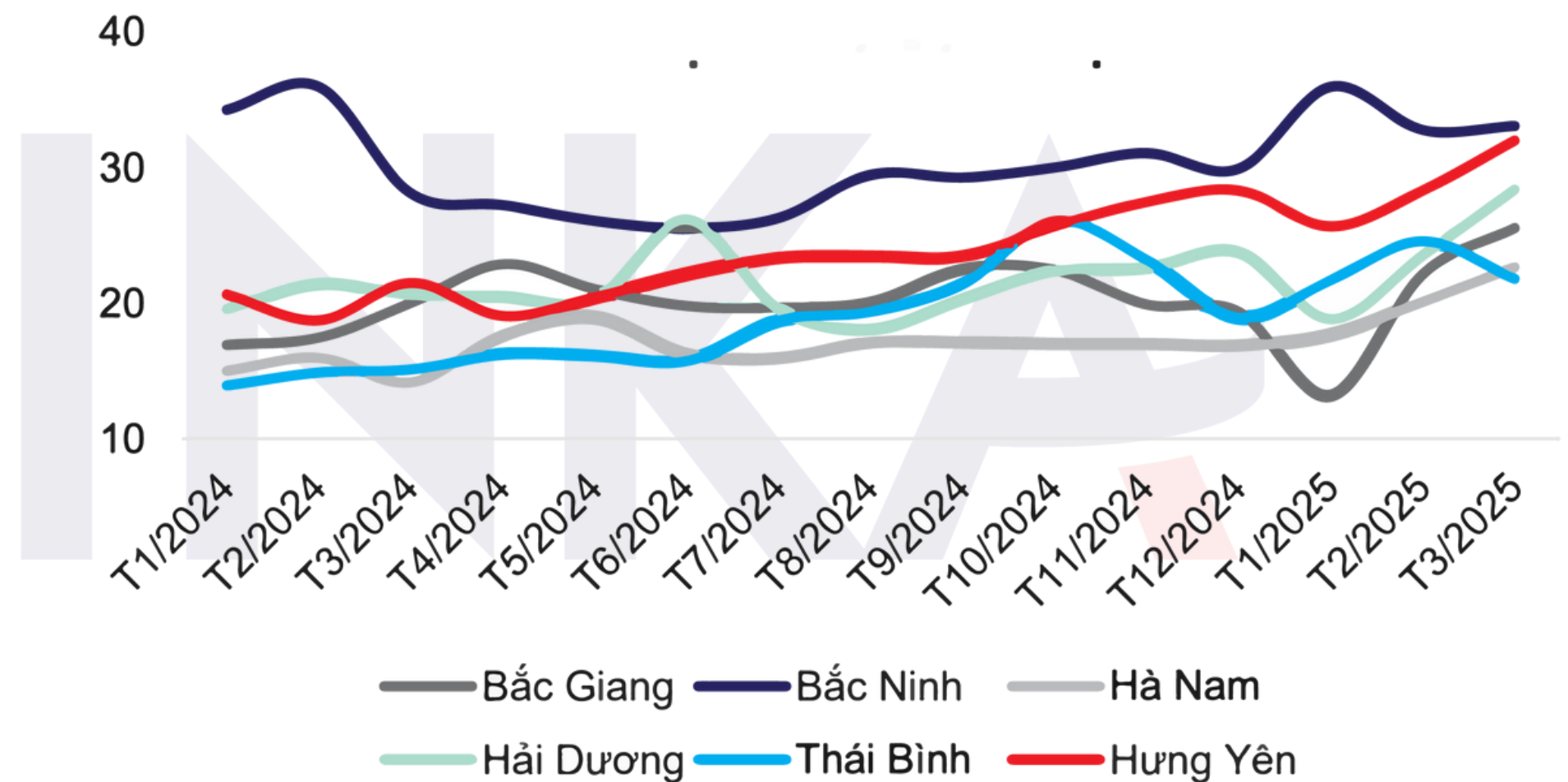
Triển vọng Q2/2025: Pháp lý thông thoáng, FDI mạnh mẽ tạo lực đẩy mới

- Thị trường BĐS trong quý II/2025 xuất hiện nhiều tín hiệu tích cực hơn nhờ tiến trình hoàn thiện pháp lý và bảng giá đất. FDI đăng ký trong 5 tháng đầu năm đạt gần 18,4 tỷ USD, trong đó 25,9% dành cho lĩnh vực BĐS, cho thấy niềm tin lớn từ khối ngoại. Hàng loạt dự án được phê duyệt quy hoạch như phân khu C4 Đồng Nai, dự án Aqua City hay 148 dự án tại Hà Nội cũng góp phần tháo gỡ điểm nghẽn pháp lý kéo dài.
- Thông tin sáp nhập tỉnh thành cũng mang lại kỳ vọng lớn về sự đồng bộ hạ tầng, tối ưu hóa quản lý và thúc đẩy phát triển đô thị mới. Tuy nhiên, hiệu quả thực tế vẫn cần thêm thời gian để phản ánh vào giá trị BĐS, đặc biệt là khi các yếu tố nền tảng như hạ tầng, nhu cầu thực và tiện ích đi kèm chưa phát triển đồng đều. Do đó, thị trường sẽ tiếp tục có sự phân hóa giữa các khu vực và sản phẩm.
- Về phía doanh nghiệp, kết quả kinh doanh quý II/2025 không có nhiều đột phá khi chưa có dự án mới bàn giao, phần lớn doanh thu đến từ các dự án cũ như Akari (NLG), The Privia (KDH), Gem Skyworld (DXG) hay Bắc Hà Thanh (PDR). Tuy nhiên, điều này không đồng nghĩa với việc kế hoạch cả năm bị ảnh hưởng, bởi các dự án lớn dự kiến sẽ được bàn giao vào nửa cuối năm như The Aqua, Park Village, The Foresta hay Thuận An 1&2.

Sáp nhập tỉnh thành – cơ hội tái cơ cấu dài hạn cho thị trường

- Về dài hạn, xu hướng sáp nhập các tỉnh, thành được đánh giá là bước đi chiến lược, tạo đòn bẩy phát triển thị trường BĐS thông qua tinh gọn bộ máy quản lý, tăng hiệu quả sử dụng ngân sách và mở rộng không gian phát triển đô thị. Trong đó:
- Tỉnh có nguồn lực hạn chế sẽ hưởng lợi nhờ được hỗ trợ tài chính, dòng vốn đầu tư và kinh nghiệm quản lý từ tỉnh mạnh hơn.
- Trường hợp các tỉnh có vị thế tương đồng, khu vực được chọn làm trung tâm hành chính sẽ nắm lợi thế vượt trội về ngân sách, hạ tầng và dòng vốn.
- Tuy vậy, các khu vực bị loại khỏi vai trò trung tâm hành chính cũ có thể chịu áp lực giảm sút nguồn lực đầu tư, nhất là khi áp dụng mô hình chính quyền 2 cấp.

BIẾN ĐỘNG GIÁ ĐẤT NỀN PHỔ BIẾN TẠI MỘT SỐ KHU VỰC PHÍA BẮC (TRIỆU VNĐ/m²)



Nguồn: Finka research