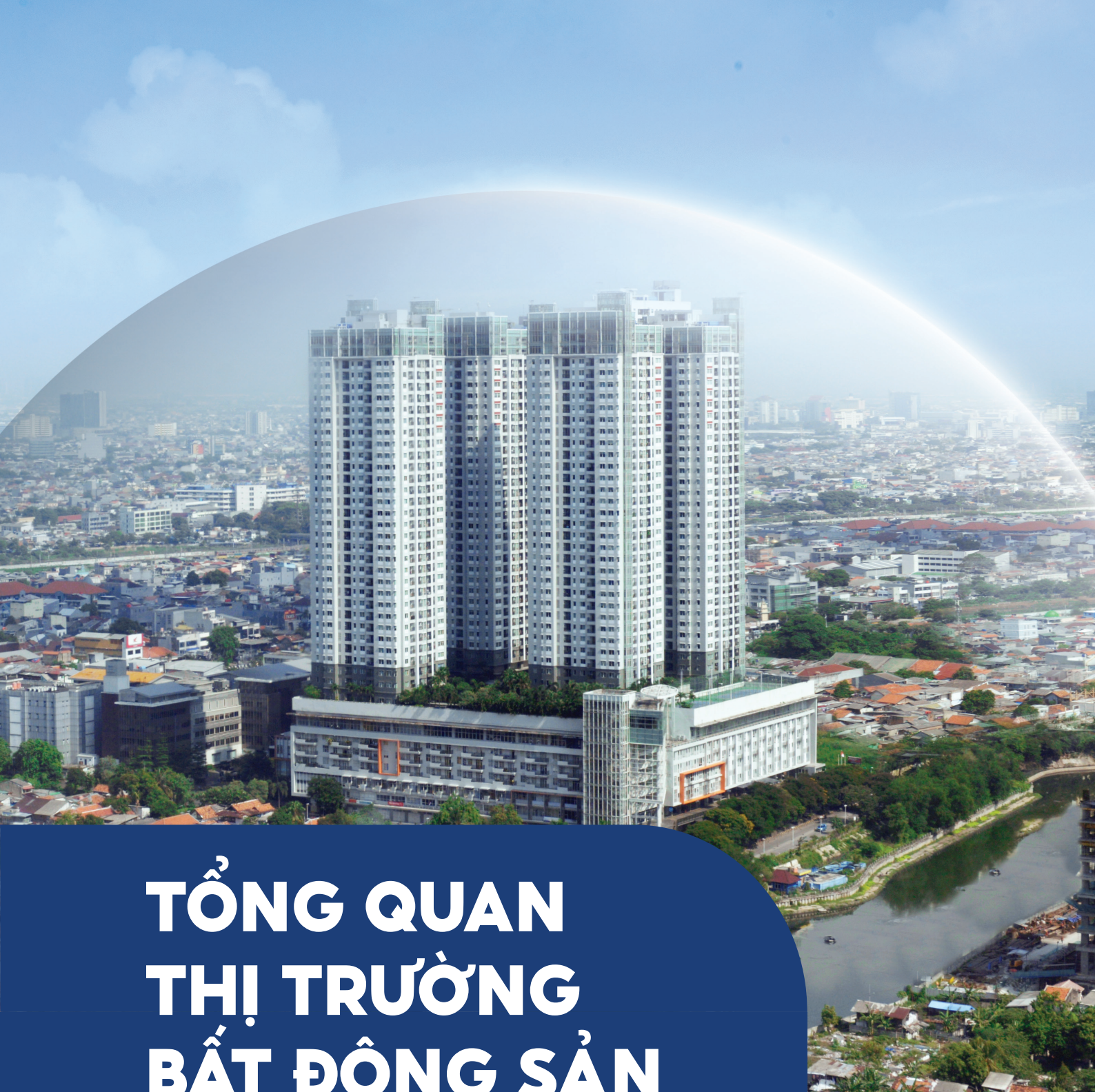




TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

QUÝ 1/ NĂM 2025



MỤC LỤC

I. BỐI CẢNH KINH TẾ VÀ CHÍNH TRỊ THẾ GIỚI QUÝ I/2025

1. Bối cảnh chính trị - xã hội	04
2. Tổng quan biến động thị trường thế giới năm 2025	06
3. Một số nhân tố rủi ro tác động tới triển vọng kinh tế thế giới	9
4. Sự tăng trưởng của một số nền kinh tế	11
5. Fed giữ nguyên lãi suất, phát tín hiệu giảm 2 lần trong năm 2025	14
6. Dự báo kinh tế toàn cầu năm 2025	15

II. KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM QUÝ I/ 2025

1. Dự báo tăng trưởng kinh tế Việt Nam	17
2. Các chỉ số kinh tế vĩ mô quý I/2025	17

III. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ I/2025

1. Dấu ấn nổi bật quý I/2025	35
2. Những tín hiệu tích cực thúc đẩy thị trường BĐS	42
3. Những thách thức của thị trường BĐS	48

IV. NHẬN ĐỊNH XU HƯỚNG THỊ TRƯỜNG



PHẦN
01

**BỐI CẢNH KINH TẾ VÀ
CHÍNH TRỊ THẾ GIỚI**

01 BỐI CẢNH CHÍNH TRỊ – XÃ HỘI

Tình hình thế giới diễn biến phức tạp, khó lường, khó dự đoán, đặc biệt là chính sách của Mỹ và phản ứng của các nước. Sự gia tăng bất ổn về địa chính trị và chính sách thương mại đã gây áp lực lên đầu tư và chi tiêu hộ gia đình. Căng thẳng thuế quan giữa Hoa Kỳ và các nước, nguy cơ chiến tranh thương mại đang hiện hữu đã tác động tiêu cực đến tăng trưởng kinh tế toàn cầu.

Bên cạnh đó, thiên tai, biến đổi khí hậu gây hậu quả nghiêm trọng; nguy cơ về an ninh năng lượng, an ninh lương thực, an ninh mạng... gia tăng. Trong bối cảnh tăng trưởng yếu đi và lạm phát giảm xuống của các tháng đầu năm, nhiều quốc gia đã nới lỏng chính sách tiền tệ để hỗ trợ tăng trưởng.

1.1 Xung đột địa chính trị

XUNG ĐỘT NGA – UKRAINE TIẾP TỤC GIẢNG CO TRÊN THỰC ĐỊA NHẪM TẠO ĐIỀU KIỆN THUẬN LỢI TRONG ĐÀM PHÁN.

Quyết định đóng băng chi tiêu của Cơ quan Phát triển Quốc tế Mỹ trong 90 ngày từ Tổng thống Mỹ Donald Trump đang tạo ra những tác động sâu rộng tại Ukraine. Tuy nhiên, ngày 6/2/2025, lực lượng Ukraine đã phát động một loạt tấn công mới vào khu vực Kursk, tiến vào sâu 5km phía sau các tuyến phòng thủ của Nga, đặc biệt là ở khu vực Đông Nam Sudzha. Ngày 7/2/2025, Liên bang Nga giành quyền kiểm soát Torres, một thị trấn công nghiệp quan trọng ở miền Đông Ukraine.



Khu vực Trung Đông có diễn biến mang tính bước ngoặt khi Israel và lực lượng Hamas đạt được thỏa thuận ngừng bắn vào ngày 15/1/2025. Ngày 9/2/2025, quân đội Israel đã hoàn tất việc rút quân khỏi hành lang Netzarim trên một tuyến đường cao tốc quan trọng ở vùng lãnh thổ này theo thỏa thuận ngừng bắn đang diễn ra. Mặt khác, xung đột giữa Israel và Hezbollah tiếp tục diễn biến phức tạp với việc Israel duy trì không kích vào lực lượng này.

1.2 Căng thẳng chính trị và chính sách thương mại

TỔNG THỐNG MỸ DONALD TRUMP CHÍNH THỨC NHẬN CHỨC vào ngày 20/1/2025



VÀ BẮT ĐẦU BAN HÀNH MỘT LOẠT CHÍNH SÁCH MỚI VỀ ĐỐI NỘI VÀ ĐỐI NGOẠI.

Trong đó, đáng chú ý là các chính sách thuế quan: Áp thuế 25% đối với thép và nhôm nhập khẩu, tăng thuế lên 20% đối với hàng Trung Quốc, 25% đối với hàng hóa từ Mexico và Canada và 10% đối với năng lượng nhập khẩu từ Canada.

Quan hệ giữa Nga với Mỹ và phương Tây chưa có dấu hiệu hòa hoãn.

Mỹ và EU tiếp tục áp đặt thêm các biện pháp trừng phạt Nga. Trong khi đó, Nga tiếp tục duy trì lập trường cứng rắn đối với vấn đề Ukraine. Để ứng phó với các biện pháp trừng phạt từ Mỹ và phương Tây, Tổng thống Nga Vladimir Putin đã chỉ đạo điều chỉnh cơ cấu tăng trưởng kinh tế, nhấn mạnh trọng tâm phát triển nền kinh tế cung ứng.

02 TỔNG QUAN BIẾN ĐỘNG THỊ TRƯỜNG THẾ GIỚI QUÝ 1 NĂM 2025

2.1. Thương mại hàng hóa toàn cầu tăng trong bối cảnh bất ổn chính sách

Theo Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO), giá trị thước đo thương mại hàng hóa tháng 01/2025 đạt 102,8, tăng 0,1 điểm phần trăm so với tháng 12/2024. Điều này cho thấy thương mại hàng hóa có xu hướng tăng trong đầu năm 2025. Nguyên nhân chính có thể do sự gia tăng bất ổn về chính sách thương mại đã thúc đẩy thương mại trong ngắn hạn khi các doanh nghiệp và người tiêu dùng tăng cường nhập khẩu trong bối cảnh không chắc chắn về chính sách thương mại. Tuy nhiên, xu hướng này có thể giảm vào cuối năm 2025.

WB dự báo tăng trưởng thương mại toàn cầu sẽ tăng lên mức trung bình khoảng 3,1% trong giai đoạn 2025–2026, tăng 0,4 điểm phần trăm so với mức 2,7% trong năm 2024. UN dự báo tăng trưởng khối lượng thương mại toàn cầu đạt 3,2% trong năm 2025, thấp hơn 0,1 điểm phần trăm so với mức tăng 3,3% năm 2024. Theo các tổ chức quốc tế, thương mại toàn cầu năm 2025 có mức độ bất ổn cao. Sự bất ổn này phần lớn là do những nguyên nhân sau:

- **Thứ nhất**, căng thẳng địa chính trị gia tăng.
- **Thứ hai**, các rào cản thương mại mới nổi và khả năng gia tăng các hạn chế thương mại, đặc biệt là những hạn chế liên quan đến Hoa Kỳ và Trung Quốc.
- **Thứ ba**, bất ổn về chính sách thương mại liên quan đến các thay đổi chính sách sau bầu cử và áp đặt thuế quan của Hoa Kỳ.
- **Thứ tư**, thương mại dịch vụ suy yếu.

2.2. Lạm phát tiếp tục giảm trên toàn cầu



Lạm phát toàn cầu được dự báo sẽ giảm vào năm 2025 so với những năm trước, tốc độ và mức độ giảm này vẫn chưa chắc chắn và chịu nhiều rủi ro khác nhau. Theo UN, lạm phát toàn cầu sẽ giảm từ mức 4,0% trong năm 2024 xuống 3,4% năm 2025. Dự báo lạm phát ở các nền kinh tế phát triển là 2,2%, trong khi con số này của các nền kinh tế đang phát triển là 5,1%. IMF nhận định lạm phát toàn cầu giảm xuống còn 4,2% trong năm 2025 so với mức 5,8% trong năm 2024. Tuy nhiên, lạm phát dịch vụ vẫn cao hơn lạm phát hàng hóa, đặc biệt ở các nền kinh tế phát triển và thị trường mới nổi. Lạm phát vừa phải được dự kiến ở hầu hết các khu vực, nhưng triển vọng tăng trưởng ngắn hạn gia tăng ở Hoa Kỳ đi kèm với sự gia tăng đáng kể về kỳ vọng lạm phát. Theo OECD, lạm phát chung cho các nền kinh tế G20 sẽ giảm từ 3,8% năm 2025 xuống còn 3,2% năm 2026. Lạm phát cơ bản dự kiến sẽ vẫn cao hơn mục tiêu của ngân hàng trung ương tại nhiều quốc gia, bao gồm cả Hoa Kỳ, vào năm 2026.

Các yếu tố dự kiến sẽ ảnh hưởng khác nhau đến lạm phát toàn cầu năm 2025, gồm:

giá năng lượng và thực phẩm giảm; tác động trễ của chính sách tiền tệ thắt chặt; khả năng thay đổi chính sách thương mại và tăng thuế quan có thể làm tăng lạm phát; bất ổn và xung đột địa chính trị có thể dẫn đến cú sốc cung và giá hàng hóa tăng cao hơn; phục hồi trong lĩnh vực dịch vụ có thể khiến lạm phát tăng cao hơn; tăng trưởng tiền lương mạnh mẽ ở một số nền kinh tế có khả năng gây áp lực lạm phát.

2.3. Điều kiện thị trường tài chính dẫn tới lũng trong năm 2025

Điều kiện tài chính toàn cầu năm 2025 được nới lỏng dần ở các nền kinh tế phát triển cùng với sự cảnh giác cao về lạm phát, trong khi các nền kinh tế mới nổi và đang phát triển phải đối mặt với các điều kiện chặt chẽ hơn và tình trạng dễ bị tổn thương dai dẳng. Các ngân hàng trung ương ở nhiều nền kinh tế phát triển, các nền kinh tế mới nổi và đang phát triển đã giảm lãi suất chính sách trong năm 2025. Ngược lại, Cục Dự trữ Liên bang Hoa Kỳ giữ nguyên lãi suất chính sách vào tháng 01/2025, đi ngược với kỳ vọng của thị trường tài chính về một đến hai lần cắt giảm 25 điểm cơ bản trong năm 2025. Lợi suất trái phiếu của Hoa Kỳ biến động, bị ảnh hưởng bởi sự không chắc chắn về chính sách thương mại và lạm phát tăng. Sự gia tăng bất ổn về chính sách cũng khiến giao dịch trên thị trường chứng khoán của quốc gia này đi ngang, trong khi khu vực đồng Euro đã được cải thiện kể từ đầu năm 2025.

Dự kiến nới lỏng tiền tệ của các ngân hàng trung ương của các nước phát triển là một yếu tố chính ảnh hưởng đến chi phí tài trợ và điều kiện kinh tế nói chung trên toàn cầu. Trong số các nền kinh tế mới nổi và đang phát triển lớn, Ấn Độ, Mê-hi-cô và Thổ Nhĩ Kỳ đã hạ lãi suất chính sách trong bối cảnh triển vọng tăng trưởng yếu đi và áp lực lạm phát giảm bớt, với kỳ vọng sẽ có thêm những lần cắt giảm. Kể từ đầu năm, sự bất ổn về chính sách thương mại và kỳ vọng về lãi suất của Hoa Kỳ đã khiến tiền tệ của các nền kinh tế thị trường mới nổi và đang phát triển trở nên biến động hơn, một số đồng tiền mất giá đáng kể so với đồng đô la Mỹ trong Quý IV/2024 khiến dòng nợ và vốn chủ sở hữu chảy ra khỏi nền kinh tế mới nổi và đang phát triển (không bao gồm Trung Quốc).

Theo Tổ chức Lao động Quốc tế (ILO), tỷ lệ thất nghiệp toàn cầu dự kiến vẫn tương đối ổn định ở mức khoảng gần 5,0%, tương tự như năm 2023 và 2024. OECD cũng nhận định khi cho rằng mặc dù tăng trưởng việc làm chậm lại đôi chút trong nửa cuối năm 2024, nhưng vẫn vững chắc và tỷ lệ thất nghiệp nhìn chung thấp so với giai đoạn trước đại dịch. Tỷ lệ thất nghiệp trung bình của



OECD vẫn thấp hơn 0,5 điểm phần trăm so với mức trung bình giai đoạn 2018–2019. Mặc dù tình trạng thất nghiệp đã ổn định ở mức thấp, nhưng việc làm phi chính thức, khoảng cách giới tính và tình trạng nghèo đói trong lao động cho thấy ít hoặc không có sự cải thiện nào sau khi trở lại xu hướng trước đại dịch.

Tăng trưởng việc làm toàn cầu dự kiến sẽ tiếp tục, nhưng với tốc độ chậm và không đồng đều giữa các nhóm quốc gia. Các quốc gia có thu nhập cao dự kiến sẽ chứng kiến mức tăng trưởng việc làm khiêm tốn. Tuy nhiên, các quốc gia có thu nhập trung bình thấp dự kiến sẽ có mức tăng trưởng việc làm cao hơn. Việc áp dụng trí tuệ nhân tạo và công nghệ kỹ thuật số có thể gia tăng khoảng cách giới ở một số khu vực. Quá trình chuyển đổi sang nền kinh tế xanh hơn, chẳng hạn như chuyển sang xe điện, sẽ có tác động đến tạo việc làm nhưng cũng dẫn đến sự gián đoạn trong nhiều lĩnh vực kinh tế khác.

03 MỘT SỐ NHÂN TỐ RỦI RO TÁC ĐỘNG TỚI TRIỂN VỌNG KINH TẾ THẾ GIỚI

Các tổ chức quốc tế nhận định có năm rủi ro chính đối với tăng trưởng kinh tế toàn cầu trong thời gian tới, bao gồm:

3.1. Rào cản thương mại gia tăng và sự phân mảnh nhiều hơn của nền kinh tế toàn cầu sẽ tác động tiêu cực đến tăng trưởng toàn cầu và góp phần gây ra lạm phát

Sự gia tăng các rào cản thương mại, chủ yếu là của các nền kinh tế phát triển thường ảnh hưởng khác nhau đến các nền kinh tế thị trường mới nổi và đang phát triển, gây rủi ro cho hoạt động kinh tế và thương mại toàn cầu. Việc Hoa Kỳ tăng 10 điểm phần trăm thuế quan đối với tất cả các đối tác thương mại vào năm 2025, nếu không có hành động trả đũa, có thể làm giảm 0,2 điểm phần trăm tăng trưởng toàn cầu so với dự báo cơ sở; nếu có hành động trả đũa tương ứng, có thể làm tăng trưởng toàn cầu thấp hơn mức cơ sở 0,3 điểm phần trăm. Căng thẳng thương mại gia tăng vào năm 2024, với việc Hoa Kỳ, Ca-na-đa và EU áp đặt thuế quan mới đối với một số mặt hàng nhập khẩu từ Trung Quốc và Hoa Kỳ có ý định áp thuế quan cao hơn đối với một số đối tác thương mại chính, tạo ra sự bất ổn. FR đã cắt giảm dự báo tăng trưởng toàn cầu năm 2025 một phần do rủi ro về cú sốc thuế quan lớn hơn từ cuộc chiến thương mại toàn cầu đang leo thang.

3.2. Bất ổn địa chính trị và chính sách có khả năng kìm hãm tăng trưởng

Xung đột và căng thẳng địa chính trị leo thang, bao gồm cuộc xung đột tại U-crai-na, các sự kiện ở Trung Đông và bất ổn ở những khu vực khác, có thể làm gián đoạn thị trường thương mại và hàng hóa toàn cầu, gây ảnh hưởng đến tăng trưởng. Bùng nổ xung đột có thể làm chậm lại các mục tiêu phát triển, dẫn đến giảm sản lượng ở các nền kinh tế thị trường mới nổi và đang phát triển. Ngoài ra, căng thẳng địa chính trị gia tăng làm tăng mạnh các biện pháp bảo hộ và sự phân mảnh địa chính trị trên toàn cầu.

3.3. Lạm phát cao hơn dự kiến sẽ khiến chính sách tiền tệ thắt chặt hơn và có thể dẫn đến việc định giá lại gây gián đoạn trên thị trường tài chính

Áp lực lạm phát tái phát có thể khiến lãi suất tăng cao trong thời gian dài hơn, gia tăng gánh nặng trả nợ. Lạm phát toàn cầu dai dẳng và tình hình tài chính toàn cầu thắt chặt là nguy cơ giảm tăng trưởng, đặc biệt đối với các nước nhập khẩu dầu. Lạm phát giảm chậm, do giá nhà ở và các dịch vụ khác ở các nền kinh tế phát triển tăng cao, có thể khiến các ngân hàng trung ương chậm nới lỏng chính sách tiền tệ hoặc giữ lãi suất ở mức cao trong thời gian dài hơn.

3.4 Tăng trưởng yếu hơn ở các nền kinh tế lớn, chẳng hạn như Trung Quốc và Hoa Kỳ, gây rủi ro giảm tăng trưởng toàn cầu

Tại Hoa Kỳ, thị trường lao động có thể hạ nhiệt nhanh chóng, dẫn đến mức tiêu dùng yếu hơn dự kiến và những thay đổi đáng kể trong chính sách thương mại có thể làm giảm tăng trưởng. Suy thoái sâu hơn hoặc kéo dài hơn của lĩnh vực bất động sản hoặc sự yếu kém dai dẳng trong tiêu dùng có thể làm suy yếu tăng trưởng của Trung Quốc. Lạm phát tăng trở lại hoặc bất ngờ giảm tăng trưởng kinh tế có thể gây ra sự định giá lại nhanh chóng trên thị trường tài chính và sự gia tăng hơn nữa biến động thị trường.

3.5 Các thảm họa thiên nhiên liên quan đến biến đổi khí hậu xảy ra thường xuyên và thiệt hại nhiều hơn gây rủi ro giảm tăng trưởng khi có thể tác động đáng kể đến nền kinh tế thế giới

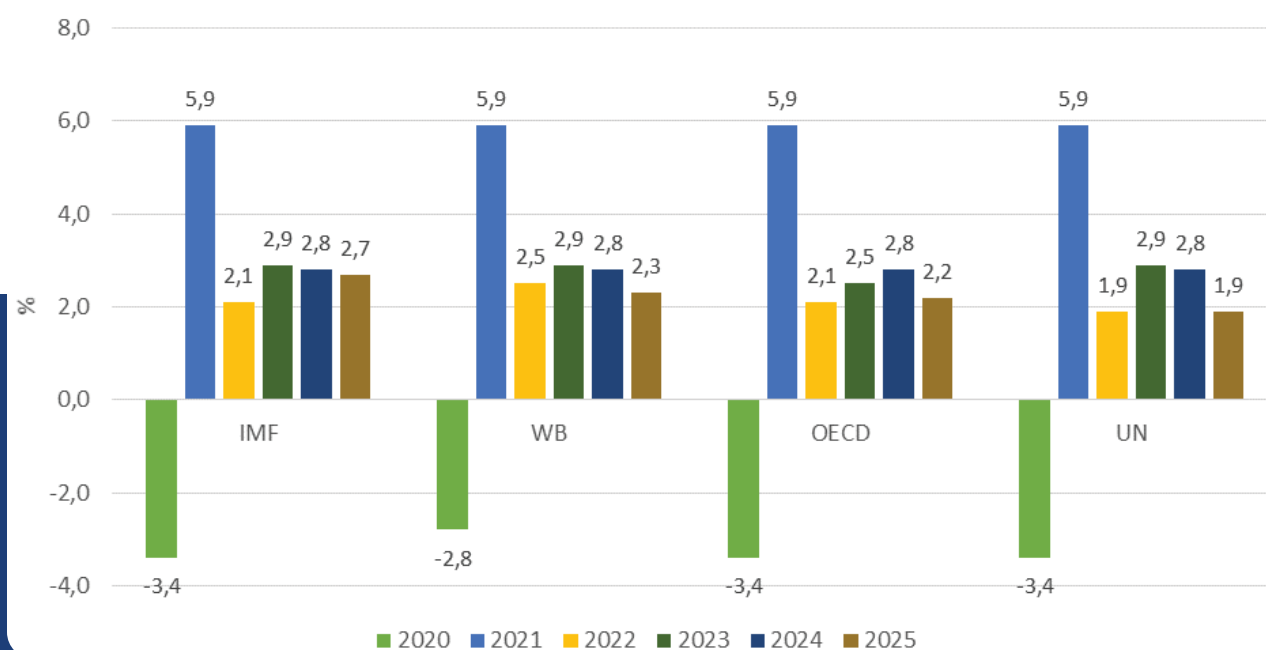


Biến đổi khí hậu tiếp tục đe dọa các khu vực, bao gồm khả năng dòng hải lưu chuyển sang La Niña, có thể gây hạn hán ở những khu vực phụ thuộc nhiều vào nông nghiệp. Các cú sốc liên quan đến khí hậu, bao gồm nắng nóng, hạn hán và lượng mưa không đều, dự kiến sẽ ảnh hưởng đến sản lượng nông nghiệp và làm tăng giá lương thực vào năm 2025, đặc biệt ở các khu vực như Nam Á. Các thảm họa thiên nhiên thường xuyên và lan rộng hơn có thể gây ra tình trạng giá lương thực tăng đột biến, làm trầm trọng thêm tình trạng nghèo đói và mất an ninh lương thực, đặc biệt tại các nền kinh tế kém phát triển.

04 SỰ TĂNG TRƯỞNG CỦA MỘT SỐ NỀN KINH TẾ

4.1. Hoa Kỳ

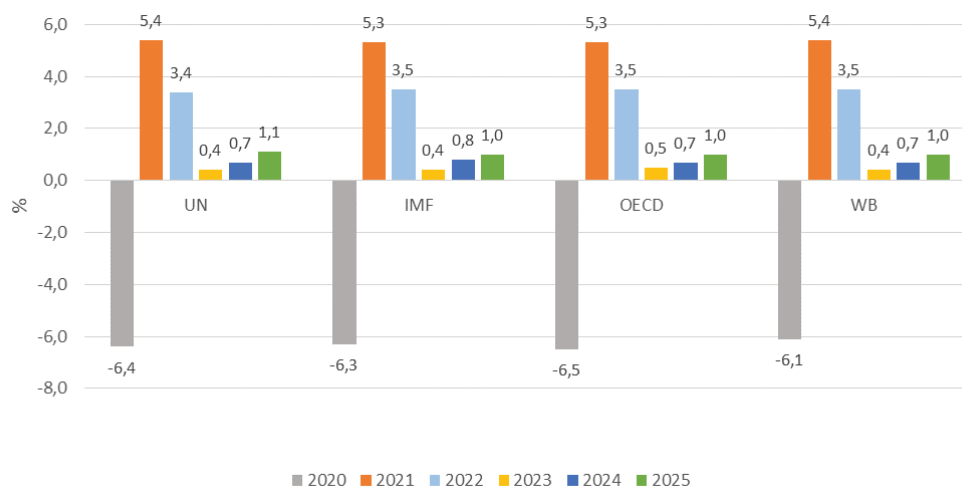
Các tổ chức IMF, WB, OECD và UN đều nhận định tăng trưởng kinh tế của Hoa Kỳ năm 2025 giảm so với mức tăng trưởng 2,8% của năm 2024. Tuy vậy, hầu hết các tổ chức quốc tế vẫn điều chỉnh tăng GDP năm 2025 so với dự báo đưa ra trước đó. Cụ thể, UN, WB và IMF nhận định tăng trưởng kinh tế của Hoa Kỳ năm 2025 dự báo đạt từ 1,9% đến 2,7%, điều chỉnh tăng từ 0,2 – 0,5 điểm phần trăm so với dự báo đưa ra năm 2024. Nguyên nhân của điều chỉnh tăng có thể là do các báo cáo của ba tổ chức này được phát hành vào tháng 01/2025, thời điểm Hoa Kỳ chưa áp dụng các chính sách áp đặt thuế đối với Ca-na-đa, Mê-hi-cô, và Trung Quốc. Riêng OECD, tổ chức phát hành báo cáo vào tháng 3/2025, điều chỉnh giảm dự báo năm 2025 xuống 0,2 điểm phần trăm so với dự báo trong tháng 12/2024, theo đó tăng trưởng của Hoa Kỳ đạt 2,2%, thấp hơn 0,6 điểm phần trăm so với GDP năm 2024 (2,8%).



Tăng trưởng của Hoa Kỳ giai đoạn 2020–2024 và dự báo tăng trưởng năm 2025 theo các tổ chức quốc tế

4.2. Khu vực đồng Euro

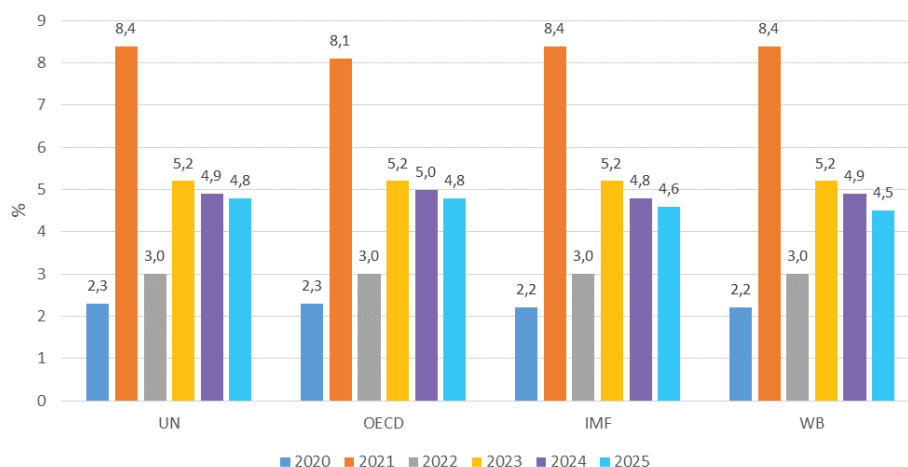
Các tổ chức quốc tế IMF, OECD, và WB đều dự báo tăng trưởng GDP năm 2025 của khu vực đồng Euro đạt 1,0%, tăng khoảng 0,2 – 0,3 điểm phần trăm so với tăng trưởng GDP năm 2024 (0,7%–0,8%). Riêng UN dự báo tăng trưởng năm 2025 của khu vực này đạt 1,1%. Mặc dù tăng trưởng của khu vực này cao hơn năm 2024 nhưng các tổ chức đều điều chỉnh giảm dự báo tăng trưởng năm 2025 khoảng 0,2 – 0,4 điểm phần trăm so với dự báo đưa ra trong năm 2024.



Tăng trưởng của khu vực đồng Euro giai đoạn 2020–2024 và dự báo tăng trưởng năm 2025 theo các tổ chức quốc tế

4.3. Trung Quốc

Tăng trưởng kinh tế Trung Quốc năm 2025 do các tổ chức quốc tế (UN, OECD, IMF và WB) đưa ra đều thấp hơn tăng trưởng GDP năm 2024 (4,8% – 5,0%) từ 0,1– 0,4 điểm phần trăm mặc dù đã điều chỉnh tăng từ 0,1 – 0,4 điểm phần trăm so với dự báo đưa ra trước đó. Theo đó, các tổ chức dự báo tăng trưởng GDP của Trung Quốc năm 2025 đạt từ 4,5% – 4,8%.



Tăng trưởng của Trung Quốc giai đoạn 2020–2024 và dự báo tăng trưởng năm 2025 theo các tổ chức quốc tế

4.4. Nhật Bản

Các tổ chức quốc tế như WB, OECD, IMF và UN đều đưa ra nhận định khả quan về nền kinh tế Nhật Bản năm 2025, dự báo phục hồi ở mức 1,0%–1,2% sau khi tăng trưởng kinh tế của quốc gia này đình trệ trong năm 2024.

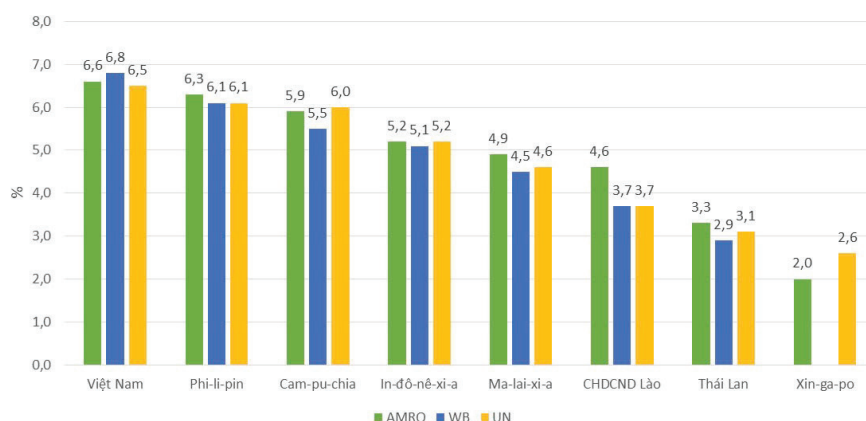


Tăng trưởng của Nhật Bản giai đoạn 2020–2024 và dự báo tăng trưởng năm 2025 theo các tổ chức quốc tế

4.5. Đông Nam Á

Theo các tổ chức quốc tế gồm AMRO, WB và UN đều dự báo tăng trưởng năm 2025 của Việt Nam cao nhất trong khu vực, lần lượt ở mức từ 6,5–6,8%; tiếp theo là Phi-li-pin đạt từ 6,1–6,3% và Cam-pu-chia đạt từ 5,5–6,0%. Dự báo tăng trưởng năm 2025 của Thái Lan được AMRO và UN dự báo đạt thấp, 3,3% và 3,1%; Xin-ga-po đạt 2,0 và 2,6%.

Theo Trading Economics, dự báo tăng trưởng Quý I/2025 so với cùng kỳ năm trước của Phi-li-pin đạt 5,9%; In-đô-nê-xi-a 4,9%; Ma-lai-xi-a 5,2%; Thái Lan 3,0%, Xin-ga-po 4,4%. Tăng trưởng Quý I/2025 so với quý trước của các quốc gia trên lần lượt là 1,2%; -0,7%; 1,5%; 0,9% và 1,1%.



Dự báo tăng trưởng năm 2025 của một số quốc gia ASEAN

05 FED GIỮ NGUYÊN LÃI SUẤT, PHÁT TÍN HIỆU GIẢM 2 LẦN TRONG NĂM 2025

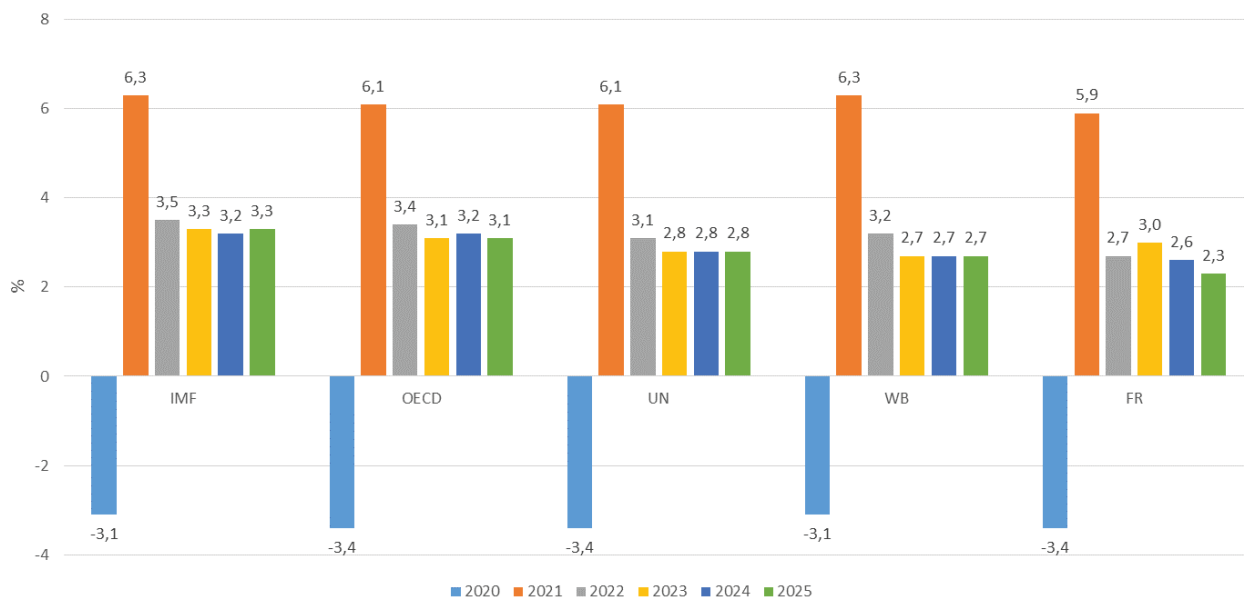


Ngày 29/1, sau cuộc họp chính sách kéo dài 2 ngày, Cục Dự trữ liên bang Mỹ (Fed) đã quyết định giữ nguyên lãi suất, duy trì lãi suất chính sách trong phạm vi hiện tại là từ 4,25%–4,50%. Ngày 19/3, Kết thúc cuộc họp chính sách tiền tệ kéo dài hai ngày, Ủy ban Thị trường mở Liên bang (FOMC) – bộ phận ra quyết sách trong Fed – duy trì lãi suất ở mức 4,25–4,5%. Kết quả này không nằm ngoài dự báo trước đó của thị trường tài chính.

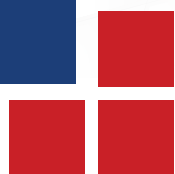
Dù tác động từ các chính sách của ông Trump – gồm áp thuế quan lên hàng hóa nhập khẩu, nới lỏng quy chế giám sát, giảm thuế trong nước, thắt chặt quản lý nhập cư và sa thải hàng loạt công chức liên bang – đối với nền kinh tế Mỹ còn khó lường, giới chức Fed vẫn dự báo lãi suất quỹ liên bang sẽ giảm 0,5 điểm phần trăm trong năm nay. Lượng giảm lãi suất mỗi lần của Fed thường là 0,25 điểm phần trăm, nên mức giảm như vậy tương đương 2 lần hạ lãi suất. Tuy nhiên, tại họp báo sau cuộc họp, Chủ tịch Fed Jerome Powell nói rằng Fed sẵn sàng duy trì lãi suất ở mức cao nếu điều đó là cần thiết.

06 DỰ BÁO KINH TẾ TOÀN CẦU NĂM 2025

Tại thời điểm tháng 3/2025, các tổ chức quốc tế OECD, FR, UN và WB điều chỉnh giảm hoặc giữ nguyên tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2025 so với dự báo trước đó, riêng IMF điều chỉnh tăng nhẹ.



Hình 1. Tăng trưởng toàn cầu giai đoạn 2020–2024, dự báo tăng trưởng năm 2025 của các tổ chức quốc tế



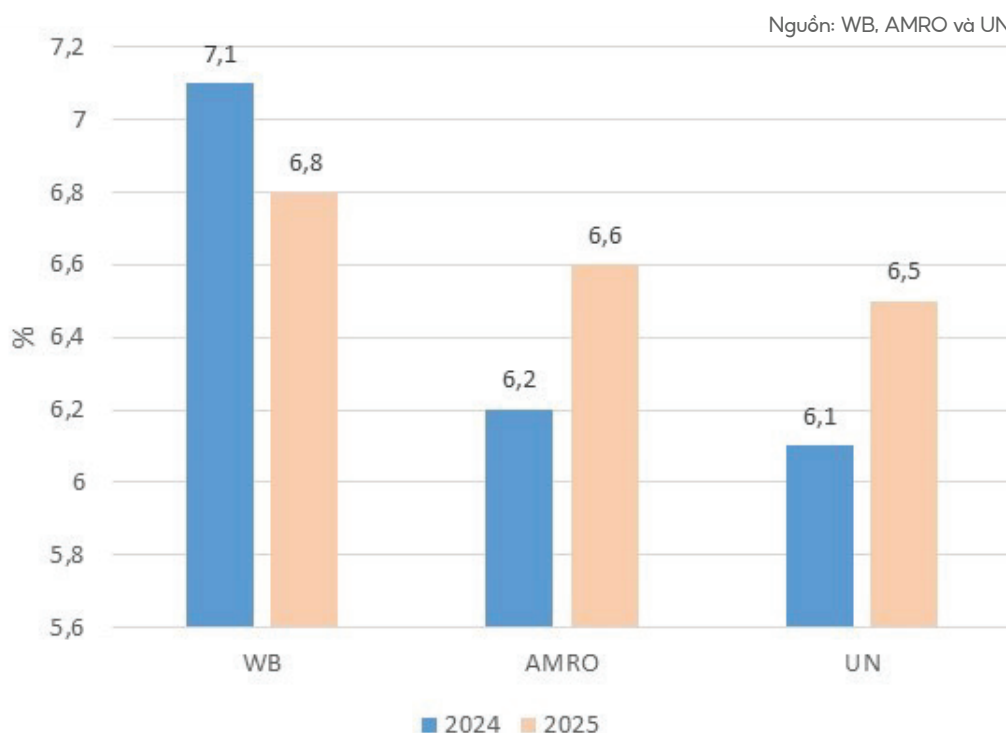
PHẦN
02

KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM QUÝ I/2025

01 DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VIỆT NAM

Các tổ chức quốc tế đều nhận định tăng trưởng của Việt Nam năm 2025 cao trên 6,0%. Cụ thể, WB dự báo tăng trưởng năm 2025 của Việt Nam cao nhất ở mức 6,8%, tiếp theo là AMRO 6,6% và UN là 6,5%.

Theo Trading Economics, tăng trưởng Quý I/2025 của Việt Nam so với cùng kỳ năm trước đạt 6,8%.



Đánh giá tăng trưởng năm 2024 và dự báo tăng trưởng năm 2025 của Việt Nam theo các tổ chức quốc tế

02 CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ VĨ MÔ QUÝ I/2025

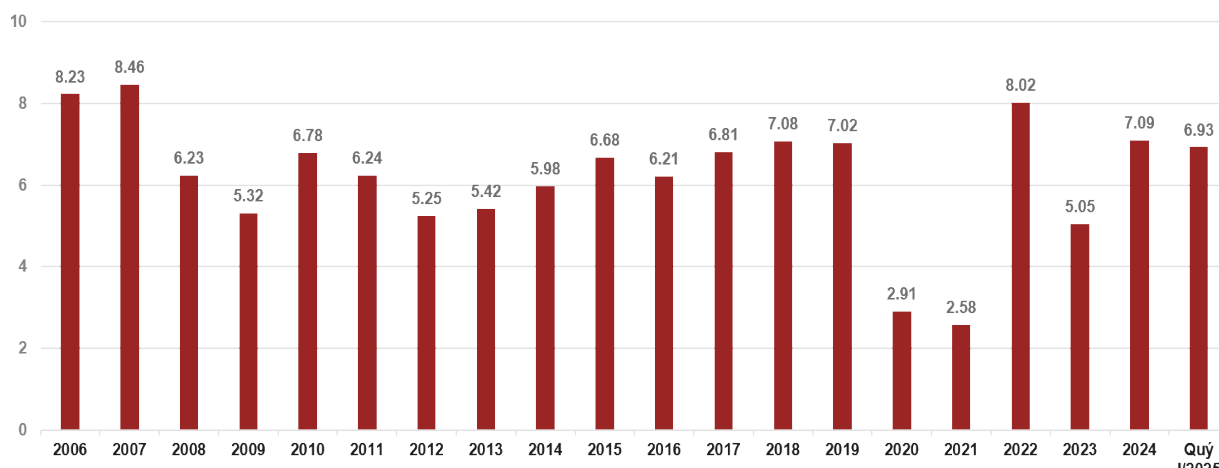
2.1. GDP (Tổng sản phẩm trong nước)

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý I/2025 ước tính tăng 6,93% so với cùng kỳ năm trước, đạt mức tăng cao nhất so với quý I các năm trong giai đoạn 2020–2025.

Kết quả tăng trưởng này đã vượt mục tiêu đặt ra cho quý I/2025 tại Nghị quyết số 01/NQ-CP, nhưng chưa đạt mục tiêu phấn đấu cao hơn tại Nghị quyết số 25/NQ-CP ngày 05/02/2025 do thế giới biến động nhanh, nhiều bất ổn đã ảnh hưởng đến kinh tế – xã hội nước ta. Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,74%, đóng góp 6,09% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,42%, đóng góp 40,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,70%, đóng góp 53,74%.

GDP TĂNG TRƯỞNG NĂM 2006 – QUÝ I/2025

Đơn vị: %



GDP

QUÝ 1/2025

↑ 6,93%

So với cùng kỳ năm trước



- Nông, Lâm Nghiệp
Và Thủy Sản ↑ 3,74%
- Công Nghiệp Và
Xây Dựng ↑ 7,42%
- Dịch Vụ ↑ 7,70%

Tốc độ tăng GDP quý I/2025
so với năm trước các năm 2006 quý I/2025 (%)

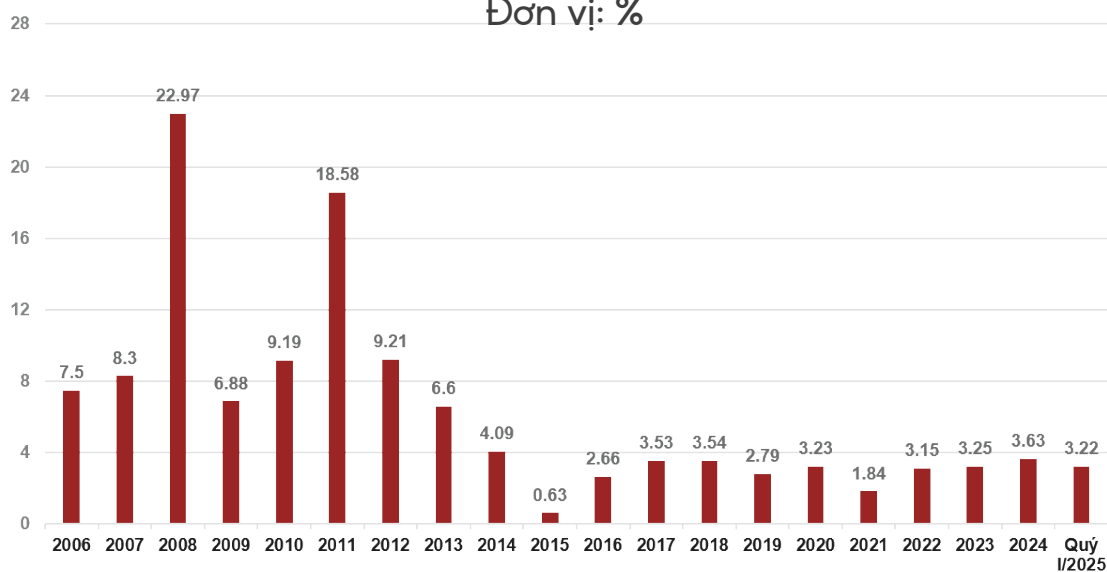
2.2. CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

Tháng 3/2025 giảm 0,03% so với tháng trước; tăng 1,3% so với tháng 12/2024 và tăng 3,13% so với cùng kỳ năm trước. CPI bình quân quý I/2025 tăng 3,22% so với cùng kỳ năm trước. Bình quân quý I/2025, lạm phát cơ bản tăng 3,01% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn mức CPI bình quân chung (tăng 3,22%)



CPI – CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG NĂM 2006 – QUÝ I/2025

Đơn vị: %



CPI

03/2025

↓ 0,03% So với tháng trước

↑ 3,13% So với cùng kỳ năm trước

**CPI BÌNH QUÂN
Q1/ 2025**

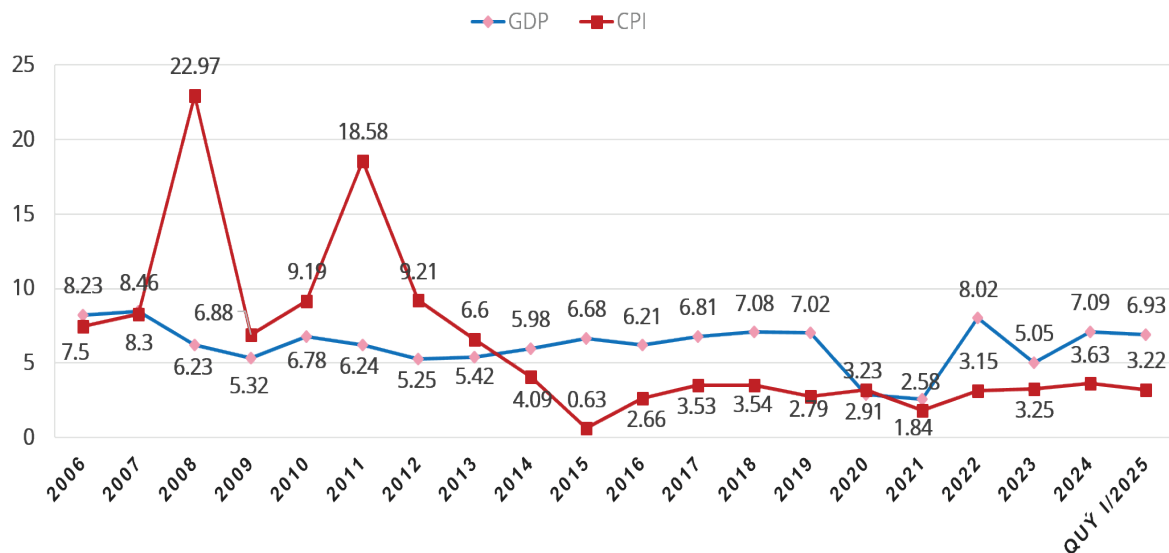
↑ 3,22%

So với cùng kỳ năm trước

TĂNG TRƯỞNG GDP & CPI

NĂM 2006 – QUÝ I/2025

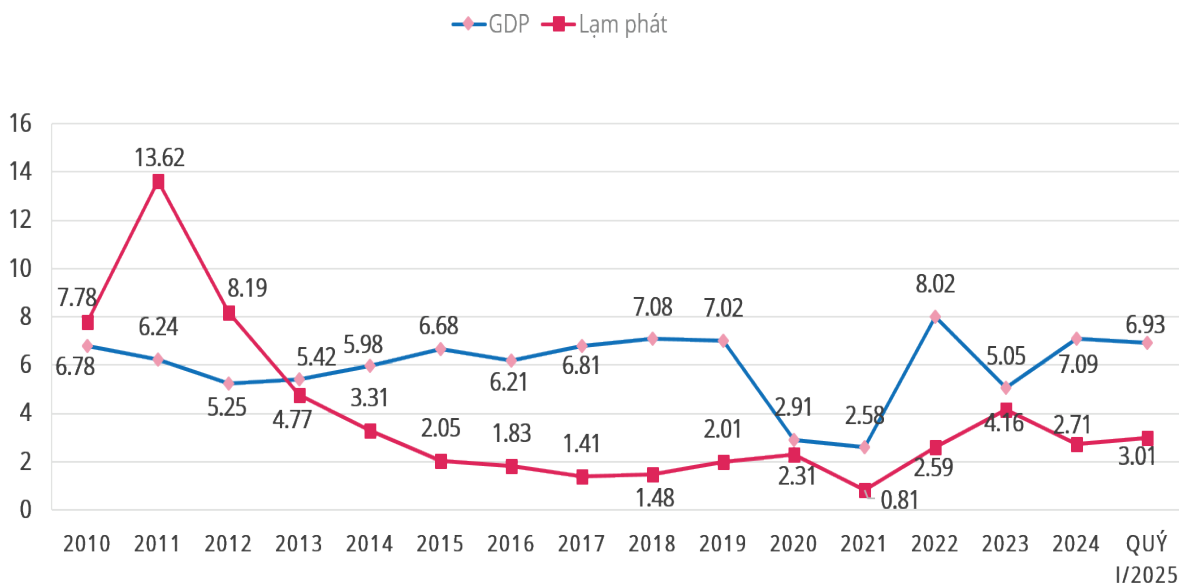
Đơn vị: %



TĂNG TRƯỞNG GDP & LẠM PHÁT

NĂM 2010 – QUÝ I/2025

Đơn vị: %



2.3. Đầu tư phát triển

Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội quý I/2025 theo giá hiện hành ước đạt 666,5 nghìn tỷ đồng, tăng 8,3% so với cùng kỳ 2024.

Trong đó, tổng vốn đầu tư khu vực ngoài Nhà nước quý I/2025 tăng đạt 361,5 nghìn tỷ đồng, chiếm 54,2%, tăng 5,5% so với cùng kỳ 2024.

Vốn khu vực Nhà nước (đầu tư công) đạt 184,2 nghìn tỷ đồng, chiếm 27,7% tổng vốn đầu tư và tăng 13,7% so với cùng kỳ 2024



Kế hoạch vốn đầu tư công năm 2025, tổng vốn đầu tư công được Quốc hội quyết nghị và phân bổ lên đến gần 830 nghìn tỷ đồng, bao gồm vốn ngân sách Trung ương hơn 353,6 nghìn tỷ đồng, vốn ngân sách địa phương hơn 475,7 nghìn tỷ đồng.

Nếu tính chung kế hoạch vốn Thủ tướng Chính phủ giao, kế hoạch vốn cân đối địa phương giao tăng và kế hoạch các năm trước chuyển sang, tổng kế hoạch vốn đầu tư đã được phân giao năm 2025 lên đến hơn 885 nghìn tỷ đồng

Kết quả giải ngân ước đến ngày 31 tháng 3 năm 2025 đạt 9,53% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao, thấp hơn cùng kỳ năm 2024 (12,27%).

ĐẦU TƯ TOÀN XÃ HỘI

QUÝ I/ 2025
666.5
NGHÌN TỶ ĐỒNG

▲ **8.3%**

So với cùng kỳ năm trước



KHU VỰC NHÀ NƯỚC

184.2
NGHÌN TỶ ĐỒNG

▲ **13.7%**

So với cùng kỳ năm trước

KHU VỰC NGOÀI NHÀ NƯỚC

361.5
NGHÌN TỶ ĐỒNG

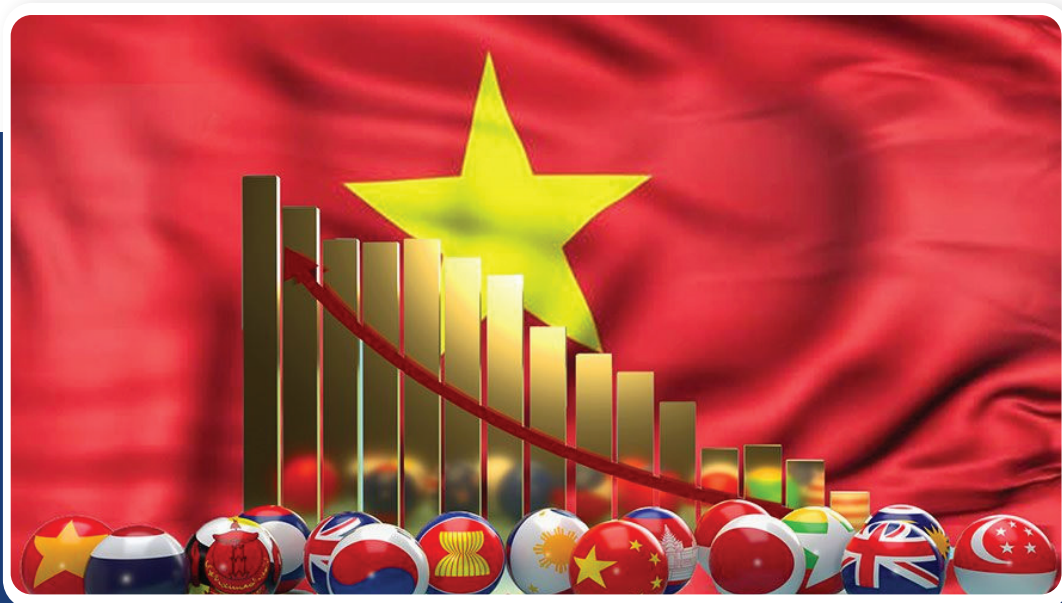
▲ **5.5%**

So với cùng kỳ năm trước

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam Tính đến ngày 31/03/2025 bao gồm: Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 10,98 tỷ USD, tăng 34,7% so với cùng kỳ 2024

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam quý I/2025 ước đạt 4,96 tỷ USD, tăng 7,2% so với cùng kỳ 2024.

Tổng vốn đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài (vốn cấp mới và điều chỉnh) đạt gần 239 triệu USD, gấp 9,5 lần so với cùng kỳ năm trước.



VỐN FDI

ĐĂNG KÝ _____

10.98 TỶ USD

▲ **34.7%**

So với cùng kỳ năm trước

THỰC HIỆN _____

4.96 TỶ USD

▲ **7.2%**

So với cùng kỳ năm trước

2.4. Xuất nhập khẩu hàng hóa

Quý I/2025, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa đạt 202,52 tỷ USD, tăng 13,7% so với cùng kỳ 2024, trong đó xuất khẩu tăng 10,6%; nhập khẩu tăng 17,0%.

Xuất khẩu hàng hóa:

- Trong Tháng 3/2025, kim ngạch xuất khẩu đạt 38,51 tỷ USD, tăng 23,8% so với tháng trước
- Tính chung quý I/2025 kim ngạch xuất khẩu hàng hóa đạt 102,84 tỷ USD, tăng 10,6% so với cùng kỳ năm trước.

Nhập khẩu hàng hóa:

- Trong tháng 3/2025 đạt 36,88 tỷ USD, tăng 12,9% so với tháng trước
- Tính chung quý I năm 2025, kim ngạch nhập khẩu hàng hóa đạt 99,68 tỷ USD, tăng 17,0% so với cùng kỳ năm trước

Quý I/2025, cán cân thương mại xuất siêu đạt 3,16 tỷ USD

XUẤT NHẬP KHẨU HÀNG HÓA



TỔNG KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU

202.52

 TỶ USD

▲ 13.7 %

So với cùng kỳ năm trước

XUẤT KHẨU

102.84

 TỶ USD

▲ 10.6 %

So với cùng kỳ năm trước

NHẬP KHẨU

99.68

 TỶ USD

▲ 17.0 %

So với cùng kỳ năm trước

CÁN CÂN THƯƠNG MẠI



QUÝ I/ 2025

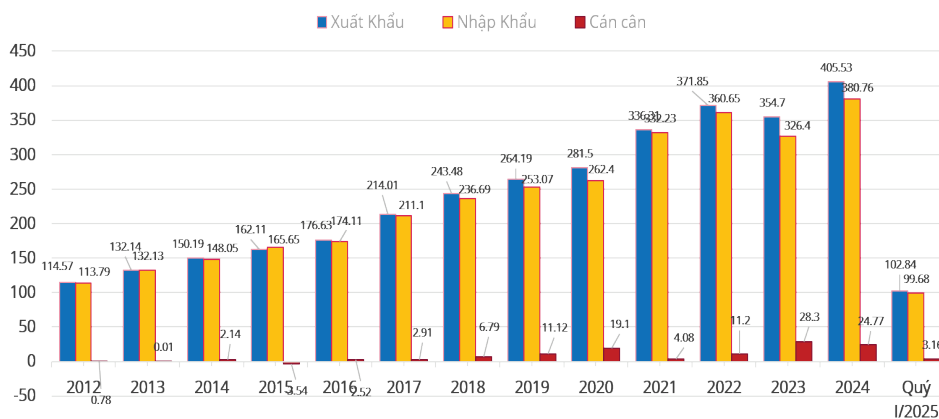
XUẤT SIÊU

3.16

 TỶ USD

XUẤT NHẬP KHẨU NĂM 2012 – QUÝ I/2025

Đơn vị: Tỷ USD



2.5. Hoạt động doanh nghiệp

Tổng số doanh nghiệp gia nhập và tái gia nhập thị trường quý I/2025 đạt 72,9 nghìn doanh nghiệp, tăng 18,6% so với cùng kỳ năm 2024. Bình quân một tháng có hơn 24,3 nghìn doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động.

Số doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường là 78,8 nghìn doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường, tăng 7,0% so với 2024. Bình quân một tháng có gần 26,3 nghìn doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường.



QUÝ 1/ 2025

72.900 DN

THÀNH LẬP MỚI &
QUAY LẠI HOẠT ĐỘNG

▲ **18.7 %**

So với cùng kỳ năm 2024



78.800 DN

RÚT LUI KHỎI THỊ TRƯỜNG

▲ **7.0 %**

So với cùng kỳ năm 2024

2.6. Lao động và việc làm

– Lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên của cả nước quý I/2025 ước tính là 52,9 triệu người, giảm 230,7 nghìn người so với quý trước và tăng 532,0 nghìn người so với cùng kỳ năm trước

– Lao động có việc làm quý I/2025 ước tính là 51,9 triệu người, giảm 234 nghìn người so với quý trước và tăng 532,1 nghìn người so với cùng kỳ năm trước



– Số người thiếu việc làm trong độ tuổi lao động quý I/2025 là 797,0 nghìn người, tăng 32,4 nghìn người so với quý trước và giảm 136,0 nghìn người so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ thiếu việc làm trong độ tuổi lao động quý I/2025 là 1,72%, tăng 0,07 điểm phần trăm so với quý trước và giảm 0,31 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước.

– Thu nhập bình quân của người lao động quý I/2025 là 8,3 triệu đồng/tháng, tăng 131 nghìn đồng so với quý IV/2024 và tăng 720 nghìn đồng so với cùng kỳ năm 2024

– Tỷ lệ thất nghiệp trong độ tuổi lao động quý I/2025 là 2,20%, giảm 0,02 điểm phần trăm so với quý trước và giảm 0,04 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Trong đó: khu vực thành thị là 2,38%; khu vực nông thôn là 2,07%.

LAO ĐỘNG – VIỆC LÀM

QUÝ I/ 2025

LAO ĐỘNG CÓ VIỆC LÀM

51.9 TRIỆU NGƯỜI
▲ **532.1** NGHÌN NGƯỜI

So với cùng kỳ năm 2024

TỶ LỆ THẤT NGHIỆP

2.2 %
▼ **0.04** ĐIỂM %

So với cùng kỳ năm 2024

2.7. Tổng thu – chi NSNN

Tổng thu ngân sách Nhà nước quý I/2025 đạt 721,3 nghìn tỷ đồng, bằng 36,7% dự toán năm và tăng 29,3% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, **thu nội địa** ước đạt 646,3 nghìn tỷ đồng, bằng 38,7% dự toán năm và tăng 34,5% so với cùng kỳ năm trước; **thu từ dầu thô** ước đạt 13,3 nghìn tỷ đồng, bằng 25,0% dự toán năm và giảm 15,3% so với cùng kỳ năm trước; **thu cân đối ngân sách từ hoạt động xuất, nhập khẩu** ước đạt 61,6 nghìn tỷ đồng, bằng 26,2% dự toán năm và tăng 0,4% so với cùng kỳ năm trước.

Tổng chi ngân sách Nhà nước quý I/2025 ước đạt 428,2 nghìn tỷ đồng, bằng 16,8% dự toán năm và tăng 11,6% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, **chi thường xuyên** đạt 316,5 nghìn tỷ đồng, bằng 20,2% dự toán năm và tăng 16,8% so với cùng kỳ năm trước; chi đầu tư phát triển đạt 78,7 nghìn tỷ đồng, bằng 10,0% và giảm 2,5%; chi trả nợ lãi 32,6 nghìn tỷ đồng, bằng 29,5% và tăng 1,7%.

THU CHI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Thu – chi quý I/2025 (đơn vị: nghìn tỷ đồng)

TỔNG THU CHI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

1.149,5

Nghìn tỷ đồng

THU NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

721,3

Nghìn tỷ đồng

= 36.7 % DỰ TOÁN

▲ 29.3 %

CHI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

428,2

Nghìn tỷ đồng

= 16.8 % DỰ TOÁN

▲ 11.6 %

2.8. Hiện trạng tiêu dùng và sản xuất trong nước

- Trong tháng 3/2025, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 570,9 nghìn tỷ đồng, tăng 1,7% so với tháng trước và tăng 10,8% so với cùng kỳ năm trước.
- Tính chung quý I/2025, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 1.708,3 nghìn tỷ đồng, tăng 9,9% so với cùng kỳ năm trước (quý I/2024 tăng 8,6%).

HIỆN TRẠNG TIÊU DÙNG VÀ SẢN XUẤT

BÁN LẺ HÀNG HÓA – DỊCH VỤ TIÊU DÙNG



QUÝ I/ 2025

1.708,3

NGHÌN TỶ ĐỒNG

▲ 9.9 %

So với cùng kỳ năm 2024

2.9. Chỉ số vàng – Đô la Mỹ

- Chỉ số giá vàng chỉ số giá vàng tháng 3/2025 tăng 4,68% so với tháng trước; tăng 32,68% so với cùng kỳ năm trước; Bình quân quý I/2025, chỉ số giá vàng tăng 31,45%. Tương ứng cuối quý I/2025 giá vàng SJC niêm yết ở mức 99,5 triệu đồng/lượng mua vào và 101,8 triệu đồng/lượng bán ra.
- Chỉ số giá đô la Mỹ tháng 3/2025 tăng 0,77% so với tháng trước; tăng 3,4% so với cùng kỳ năm trước; Bình quân quý I/2025, chỉ số giá đô la Mỹ tăng 3,63%. Tương ứng cuối quý I/2025 ở mức 24.843 đồng/USD



CHỈ SỐ VÀNG – ĐÔ LA MỸ



2.10. Tăng trưởng tín dụng

NHNN đặt mục tiêu tăng trưởng tín dụng khoảng 16% tương đương 2.5 triệu tỷ bơm ra nền kinh tế để thực hiện mục tiêu tăng trưởng kinh tế 8%. Tính đến hết quý I/2025, tăng trưởng tín dụng đạt 3.93% gấp 2.5 lần so với mức 1.42% cùng kỳ năm trước.

Với dư nợ tín dụng toàn nền kinh tế đến cuối năm 2024 ở mức hơn 15,616 triệu tỷ đồng, ước tính dư nợ tính đến cuối quý I đạt gần 16,230 triệu tỷ đồng, mở rộng thêm 613.715 tỷ đồng trong 3 tháng đầu năm 2025.

Tính đến hết quý I/2025, mặt bằng lãi suất huy động mới gần như không thay đổi chỉ tăng 0.08%, trong khi mặt bằng lãi suất cho vay tiếp tục giảm 0.4% so với cuối năm 2024 cho thấy nỗ lực của hệ thống ngân hàng trong việc hỗ trợ nền kinh tế.

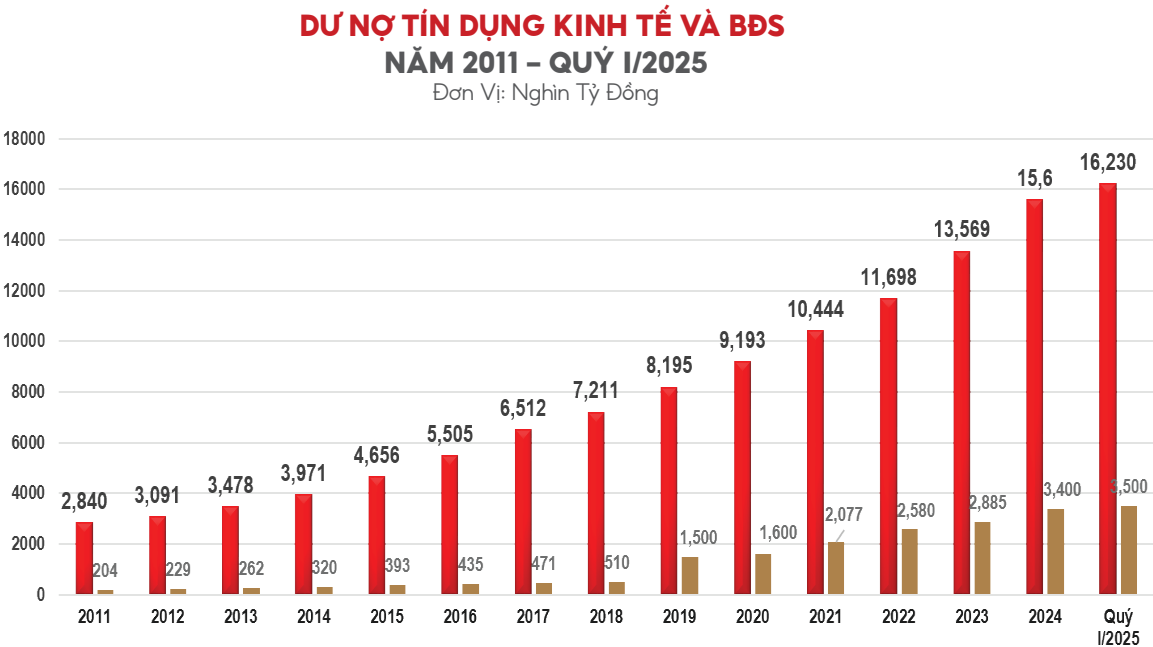
Tại thời điểm ngày 25/3/2025, huy động vốn của các tổ chức tín dụng tăng 1.36% so với cuối năm 2024. Cùng kỳ năm ngoái, huy động từng giảm 0.76%, giảm trong bối cảnh lãi suất tiết kiệm tại nhiều ngân hàng tiếp tục đi xuống.

Tính đến ngày 31/3/2025, Tổng dư nợ tín dụng chính sách đạt 378.020 tỷ đồng, tăng 2.8% so với năm 2024 với hơn 6.8 triệu hộ nghèo, hộ cận nghèo và các đối tượng chính sách khác đang còn dư nợ.



TĂNG TRƯỞNG TÍN DỤNG TỪ ĐẦU NĂM 2025		
THỜI GIAN	MỨC TĂNG TRƯỞNG TÍN DỤNG	TỔNG DƯ NỢ
Cuối tháng 1	0,19%	15,65 triệu tỷ đồng
12/3	1,24%	15,78 triệu tỷ đồng
20/3	1,98%	15,9 triệu tỷ đồng
25/3	2,49%	16,006 triệu tỷ đồng
Hết tháng 3	3,93%	16,230 triệu tỷ đồng

Ngày 21/2, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước (NHNN) Nguyễn Thị Hồng cho biết, dư nợ tín dụng bất động sản (BDS) hiện đạt 3,48 triệu tỷ đồng, nhưng nhiều dự án vẫn gặp khó khăn.



2.11. Vốn hóa thị trường chứng khoán

Tính đến ngày 31/3/2025, chỉ số VNIndex đạt 1.306,86 điểm, tăng 0,1% so với cuối tháng trước và tăng 3,2% so với cuối năm 2024; Mức vốn hóa thị trường ước đạt gần 7.253,3 nghìn tỷ đồng, tăng 1,1%; giá trị giao dịch bình quân đạt 18.152 tỷ đồng/phiên, giảm 13,6% so với bình quân năm 2024.

Nhà đầu tư trong nước mở mới 387.610 tài khoản chứng khoán trong quý I/2025, thấp hơn 3,5% so với quý I/2024. Dù vậy, riêng trong tháng 3/2025, số lượng tài khoản mở mới cao nhất trong 6 tháng qua. Tổng cộng, thị trường chứng khoán Việt Nam đang có gần 9,69 triệu tài khoản giao dịch chứng khoán



MỨC VỐN HÓA THỊ TRƯỜNG

Đạt **7.253,3**
Nghìn tỷ đồng

▲ **1,1 %**

so với cùng kỳ năm trước

GIÁ TRỊ GIAO DỊCH BÌNH QUÂN

Đạt **18.152**
tỷ đồng/phần

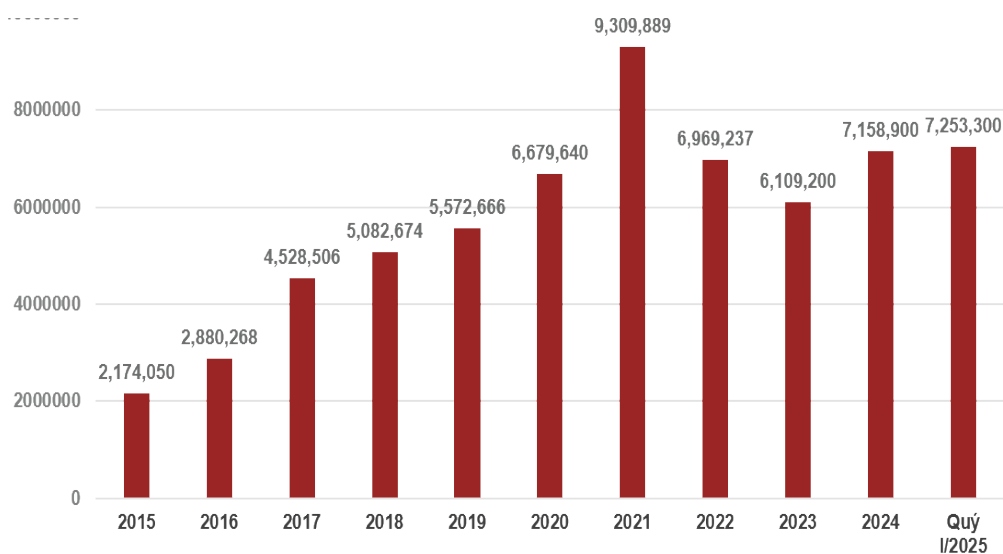
▼ **13.6 %**

so với cùng kỳ năm trước

THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN

NĂM 2015 – QUÝ I/2025

Đơn Vị: Tỷ Đồng



Vốn hóa thị trường chứng khoán từ năm 2015– 2024
(đơn vị: tỷ đồng)

2.12. Chính sách tài khóa và tiền tệ

Chính sách tài khóa mở rộng: Nhiều chính sách miễn, giảm, gia hạn thuế, phí, lệ phí được đề xuất và triển khai:



Ngày 2/4/2025 vừa qua, Chính phủ vừa ban hành Nghị định số 82/2025/NĐ-CP gia hạn thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất trong năm 2025. Theo nhận định của một số chuyên gia tài chính, chính sách gia hạn nộp thuế sẽ giúp người nộp thuế duy trì nguồn lực tài chính trong thời gian nhất định, tạo điều kiện thuận lợi để doanh nghiệp, hộ kinh doanh tập trung vốn đầu tư mở rộng sản xuất, nâng cao chất lượng sản phẩm và tăng cường năng lực cạnh tranh.

Cùng với đó, Bộ Tài chính đang lấy ý kiến góp ý Dự thảo Nghị quyết của Quốc hội về giảm thuế giá trị gia tăng nhằm kích cầu tiêu dùng, phù hợp với bối cảnh kinh tế hiện nay. Theo đó, dự thảo đề xuất giảm 2% thuế suất thuế giá trị gia tăng, áp dụng đối với các nhóm hàng hóa, dịch vụ đang áp dụng mức thuế suất 10% (còn 8%), trừ một số nhóm hàng hóa, dịch vụ như: viễn thông, hoạt động tài chính, ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm, kinh doanh bất động sản, sản phẩm kim loại, sản phẩm khai khoáng (trừ than), sản phẩm hàng hóa và dịch vụ chịu thuế tiêu thụ đặc biệt (trừ xăng). Thời gian áp dụng giảm thuế dự kiến từ ngày 1/7/2025 đến hết ngày 31/12/2026.

Đồng thời, Bộ Tài chính đang lấy ý kiến góp ý với dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định việc giảm tiền thuê đất năm 2025, trong đó đề xuất giảm 30% tiền thuê đất để có thêm nguồn lực hỗ trợ người dân, doanh nghiệp phát triển sản xuất, kinh doanh.

Chính sách tiền tệ nới lỏng

Sau một thời gian dài giảm dần lãi suất và khối lượng phát hành, đến ngày 5/3/2025, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đã chính thức dừng phát hành tín phiếu, phát đi tín hiệu mạnh mẽ về định hướng nới lỏng tiền tệ, hỗ trợ kéo giảm mặt bằng lãi suất thị trường theo đúng chủ trương của Chính phủ. Dù chưa có động thái giảm lãi suất điều hành, nhưng lãi suất huy động đã giảm khá nhanh trong thời gian gần đây.



Cụ thể, từ ngày 25/2 – 25/3/2025 đã có 24 ngân hàng thương mại (NHTM) trong nước điều chỉnh giảm lãi suất như ngân hàng Bản Việt, Hàng Hải, PGbank, SHB, NCB, VCBNeo, BIDV, Techcombank, OCB... với mức giảm từ 0,1 – 1,05%/năm tùy theo từng kỳ hạn.

Ngân hàng nhà nước cũng đặt mục tiêu tăng trưởng tín dụng ở mức 16%, tương đương với 2,5 triệu tỷ đồng sẽ được "bơm" ra thị trường.

2.13 Các rào cản thương mại

Áp lực từ chính sách thuế đối ứng của Mỹ:

Ngày 2/4 (theo giờ Mỹ) Tổng thống Mỹ Donald Trump vừa công bố mức thuế đối ứng 46% áp dụng cho hàng hóa nhập khẩu từ Việt Nam. Mức này nằm trong nhóm các nước bị áp thuế cao nhất cùng với Trung Quốc, Campuchia, Indonesia, Myanmar.

Theo số liệu của Cục Xuất nhập khẩu (Bộ Công Thương) trong năm 2024, Việt Nam xuất khẩu sang Mỹ lượng hàng hóa trị giá 119,5 tỷ USD và chiếm 29,5% trong tổng kim ngạch xuất khẩu của cả nước. Có 16 nhóm hàng xuất khẩu sang Mỹ đạt kim ngạch 1 tỷ USD trở lên.



Trong đó dẫn đầu kim ngạch xuất khẩu là máy vi tính sản phẩm điện tử và linh kiện đạt hơn 23,2 tỷ USD, tăng 36,3% so với cùng kỳ năm trước, chiếm 19,4% tỷ trọng xuất khẩu. Tiếp đến là nhóm hàng máy móc, thiết bị, dụng cụ và phụ tùng đạt 22,05 tỷ USD, tăng 21,1% so với cùng kỳ năm trước, chiếm 18,4%. Theo sau là mặt hàng dệt may đạt 16,1 tỷ USD, chiếm 13,5% tỷ trọng xuất khẩu... Với mức thuế đối ứng 46% của Mỹ, nhiều chuyên gia trong nước dự báo GDP của Việt Nam có thể giảm từ 1,3–2%.

Chiến lược ứng phó Việt Nam:



Thời gian qua, Chính phủ Việt Nam đã tích cực đàm phán các biện pháp thương mại mới với phía Mỹ và điều chỉnh chính sách nhằm đối phó với các rủi ro thuế quan tiềm ẩn. Ngoài việc giảm thuế nhập khẩu đối với hàng hóa Mỹ, chính phủ Việt Nam đã phê duyệt các thỏa thuận mới cho phép các tập đoàn Mỹ hoạt động tại Việt Nam.

Tối 4/4, Tổng Bí thư Tô Lâm đã có cuộc điện đàm với Tổng thống Hoa Kỳ Donald J. Trump về quan hệ Việt Nam – Hoa Kỳ. Theo đó, về quan hệ thương mại song phương, hai nhà lãnh đạo cùng trao đổi các biện pháp để tiếp tục thúc đẩy việc giao thương, trong đó Tổng Bí thư Tô Lâm khẳng định Việt Nam sẵn sàng trao đổi với phía Hoa Kỳ để đưa mức thuế nhập khẩu về 0% đối với hàng hóa nhập khẩu từ Hoa Kỳ đồng thời đề nghị Hoa Kỳ áp dụng mức thuế tương tự đối với hàng hóa nhập khẩu từ Việt Nam, tiếp tục nhập khẩu nhiều hàng hóa từ Hoa Kỳ mà Việt Nam có nhu cầu và khuyến khích, tạo điều kiện thuận lợi để các công ty từ Hoa Kỳ tăng cường đầu tư hơn nữa vào Việt Nam.

Đồng thời, tại cuộc họp tối muộn 7/4 của Thủ tướng Phạm Minh Chính với các bộ ngành về giải pháp sau khi Mỹ công bố áp thuế đối ứng với nhiều quốc gia, gồm Việt Nam. Thủ tướng nêu rõ Việt Nam đề nghị Mỹ hoãn áp thuế với Việt Nam ít nhất 45 ngày để đàm phán, chuẩn bị và chuyển tiếp trạng thái. Việc này cũng giúp Việt Nam có thể tiếp cận và đàm phán với phía Mỹ để đạt thỏa thuận song phương, tiến tới cân bằng thương mại bền vững, có lợi cho cả hai bên, không ảnh hưởng tới các cam kết quốc tế của Việt Nam.



PHẦN
03

**THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN
QUÝ I/2025**

01 DẤU ẤN NỔI BẬT QUÝ I/2025

Thị trường BĐS 2025 đang đánh đứng trước một thời kỳ phát triển mới với hàng loạt những chính sách trọng đại của đất nước. Cùng với đó tốc độ phục hồi sau thời kỳ trầm lắng tuy chậm nhưng thị trường đã dần chuyển động theo hướng lành mạnh và chuyên nghiệp; nguồn cung, thanh khoản và giao dịch cải thiện, điển hình nhất là phân khúc chung cư và đất nền. Tuy nhiên chúng ta lại đang có nhiều lo ngại về "cuộc chiến thương mại" sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường BĐS trong thời gian tới.

Cùng nhìn lại những sự kiện nổi bật của lĩnh vực bất động sản quý I/2025 do Rich Nguyen Academy và các chuyên gia cùng bình chọn

1.1 Sốt đất đầu giá các tỉnh xung quanh Hà Nội

Đầu năm 2025, cơn sốt đầu giá đất Hà Nội đã giảm đáng kể, nhưng lại dịch chuyển sang các tỉnh lân cận.

Địa phương tiêu biểu: Huyện Khoái Châu Hưng Yên; huyện Ân Thi Hưng Yên; huyện Tiền Hải, Thái Bình. Mức đầu giá cao nhất từ 120tr – 150tr/m². Ngang ngửa giá đất của một số điểm nội thành Hà Nội.



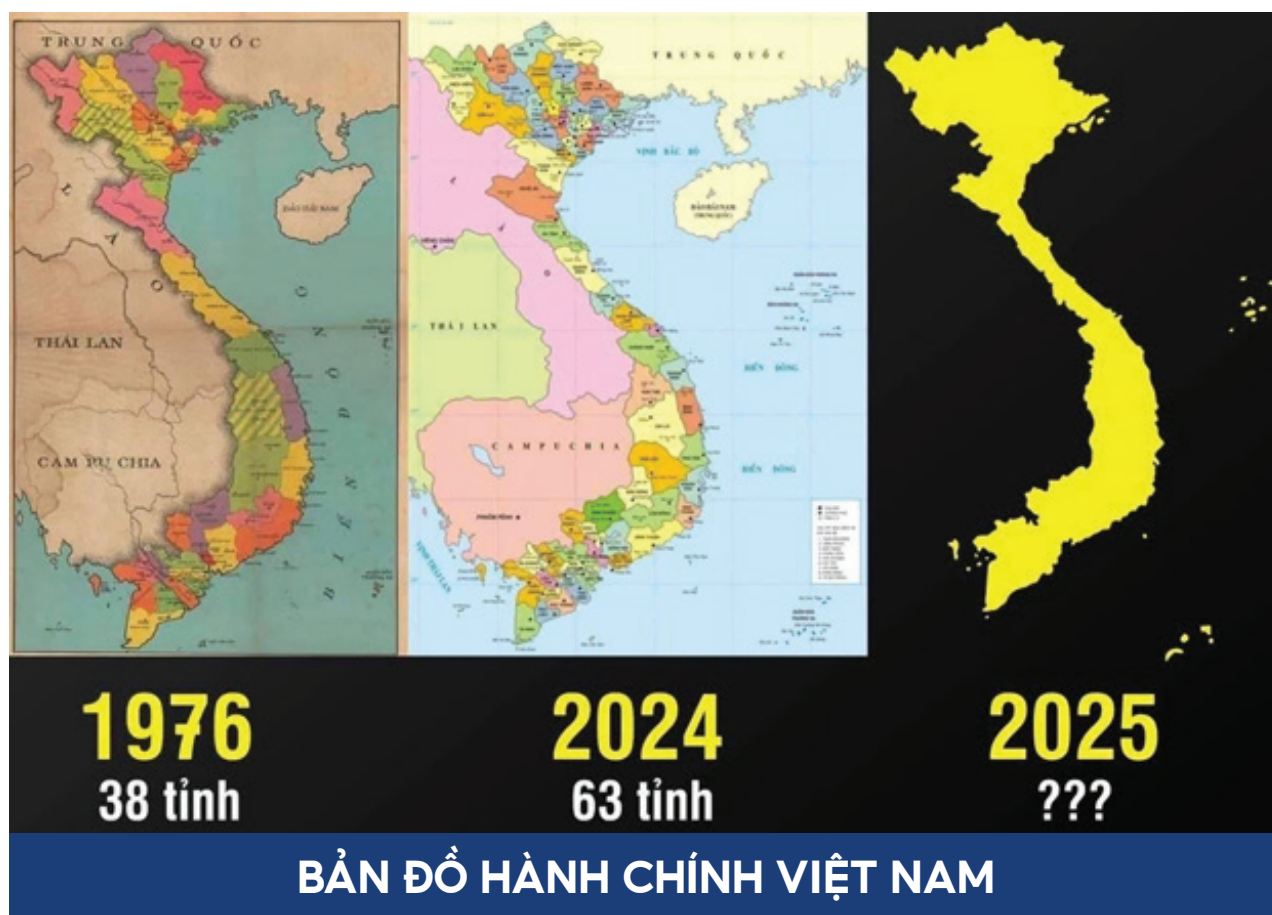
Khu vực	Lô số	Người trúng	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng)	Tiền bán
D01	1	Mỹ Thị Bưởi	141,4	10.605.000.000	18.868.600
	2	Hà Hồng Hải	150,4	12.408.000.000	23.870.870
	3	Vũ Thị Đào	103,0	2.575.000.000	8.399.870
	4	Phạm Thị Liên	125,5	3.137.500.000	7.319.680
	5	Ngô Thuần Trung	132,3	3.638.250.000	7.680.870
	6	Lê Văn Thuận	90,3	1.806.000.000	3.739.199
	7	Nguyễn Thị Kim Anh	90,3	1.806.000.000	3.828.080
D02	1	Ngô Thị Huyền	147,5	4.056.250.000	9.268.870
	2	Nguyễn Bình Hưng	150,4	3.760.000.000	7.777.777
	3	Ngô Thị Huyền	137,4	3.778.500.000	7.688.900

Giá đấu cụ thể:

- 9/2/2025: Đấu giá 273 lô đất Ân Thi (HY), giá trúng từ 32 – 120 triệu đồng/m²
- 5/3/2025: Đấu giá 41 lô đất Khoái Châu (HY), giá trúng từ 66 – 158,3 triệu đồng/m²
- 27/3/2025: Đấu giá 23 lô đất Tiền Hải (TB), giá trúng từ 28 – 153 triệu đồng/m². Lô cao nhất 150m² giá 23 tỷ đồng

1.2 Sáp nhập tỉnh, thay đổi đơn vị hành chính

28/02/2025, Ban Chấp hành Trung ương đã ban hành Kết luận 127 về triển khai nghiên cứu, đề xuất tiếp tục sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, trong đó yêu cầu xây dựng đề án sáp nhập một số đơn vị hành chính cấp tỉnh, không tổ chức cấp huyện, tiếp tục sáp nhập đơn vị hành chính cấp xã – mở đầu cho một "cuộc cách mạng" chưa có tiền lệ.



LỘ TRÌNH SÁP NHẬP TỈNH

– 20/03/2025: Ban hành Công văn số 43–CV/BCĐ về Kế hoạch tiếp tục sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị.

– 25/3/2025: Đảng ủy Chính phủ báo cáo Bộ Chính trị đề án.

– 30/6/2025: Quốc hội thông qua Nghị quyết sáp nhập tỉnh

– 1/7/2025: Vận hành đơn vị cấp xã theo tổ chức mới

– Trước 30/8/2025: Hoàn thiện việc sáp nhập tỉnh, và đến 1/9 sẽ vận hành các tỉnh, thành phố mới với số lượng giảm khoảng một nửa so với cơ cấu hiện hành.

DỰ KIẾN: Có 11 tỉnh, thành không thuộc diện sáp nhập gồm: Hà Nội, Huế, Lai Châu, Điện Biên, Sơn La, Cao Bằng, Lạng Sơn, Quảng Ninh, Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh – Sáp nhập còn 34 tỉnh thành.

1.3. "Thổi giá" BĐS trên khắp cả nước

Thông tin về việc sáp nhập tỉnh, mở rộng đô thị đang khiến thị trường bất động sản tại nhiều địa phương trong cả nước nóng lên. Giá đất tăng phi mã, dòng người đổ xô đi săn lùng đất, tạo nên những "cơn sốt" bất thường.

Các điểm "thổi giá" rải khắp cả nước với mức tăng từ 20–30%. Điển hình: TP Dĩ An (Bình Dương); Long Thành (Đồng Nai); Cư M'gar (Đắk Lắk); Tân Tiến (Bắc Giang)...

Nhiều tỉnh cảnh báo 'sốt đất ảo' ăn theo thông tin sáp nhập tỉnh thành

- UBND tỉnh Bắc Giang vừa có văn bản yêu cầu chấn chỉnh và triển khai các biện pháp kiểm soát, ổn định, tăng cường công tác quản lý thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.
- Công an tỉnh Thái Bình cũng đưa ra cảnh báo về chiêu trò lợi dụng tin đồn sáp nhập tỉnh để "thổi giá" bất động sản.



Ô tô của môi giới đậu kín đường ở xã Ea Đơng (Tây Nguyên)

- Các tỉnh thành khác như: Phú Thọ, Ninh Bình, Tuyên Quang...



1.4 Cuộc "chạy đua" tung gói ưu đãi lãi suất mua nhà

Tháng 2/2025, Sau chỉ đạo của Thủ tướng Phạm Minh Chính, hàng loạt ngân hàng thương mại đã nhập cuộc với các chương trình cho vay mua nhà lãi suất thấp

– Ngân hàng SHB: gói 16.000 tỷ đồng, lãi suất từ 3,99%, trong năm 2025. Vay tối đa 90% giá trị tài sản, thời hạn vay của gói được thiết kế lên đến 35 năm, gốc trả đều, lãi có điều chỉnh sau ân hạn.

– Pvccombank: lãi suất khởi điểm từ 3,99%/năm trong ba tháng đầu tiên. Trong 6 tháng đầu cố định 5,99% hay 1 năm cố định lãi 6,2%. Kỳ hạn vay trong 20 năm, hạn mức vay lên đến 85%.



– Ngân hàng ACB: tung gói "Ngôi nhà đầu tiên" dành cho người trẻ với lãi suất ưu đãi từ 5,5%/năm, thời gian vay tối đa 30 năm.

– BIDV: Lãi suất ưu đãi 5–5,5%/năm cố định trong 6 – 12 tháng đầu tiên. Sau đó, lãi suất thả nổi.

– Vietcombank: Áp dụng gói cho vay mua nhà với mức lãi suất cố định từ 5,5 – 5,7%/năm trong 6 – 12 tháng đầu. Sau giai đoạn ưu đãi này, lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động 12 tháng cộng biên độ 3,5%.

– SeABank: Đang áp dụng mức lãi suất cho vay mua nhà 5,5%/năm trong 1 năm đầu, sau đó sẽ áp mức lãi suất thả nổi, hiện rơi vào khoảng 11%/năm.

– VPBank và Techcombank sau thời gian ngắn cho vay ưu đãi sẽ áp biên độ 3,5 – 4%, đưa lãi suất cho vay lên khoảng 9 – 11,5%/năm.

NGÂN HÀNG	LÃI SUẤT ƯU ĐÃI	THỜI GIAN CỐ ĐỊNH
SHB	3,99%	Năm 2025
PVCOMBANK	3,99%	3 tháng đầu 6 tháng: 5,99% 1 năm: 6,2%
ACB	Từ 5,5%	5 năm đầu
BIDV	5 – 5,5%	6–12 tháng đầu
VIETCOMBANK	5,5 – 5,7%	6–12 tháng đầu
SEABANK	5,5%	1 năm đầu
VPBANK & TECHCOMBANK	3,5–4%	Ngắn hạn
SHINHAN BANK	5,85%	1 năm đầu

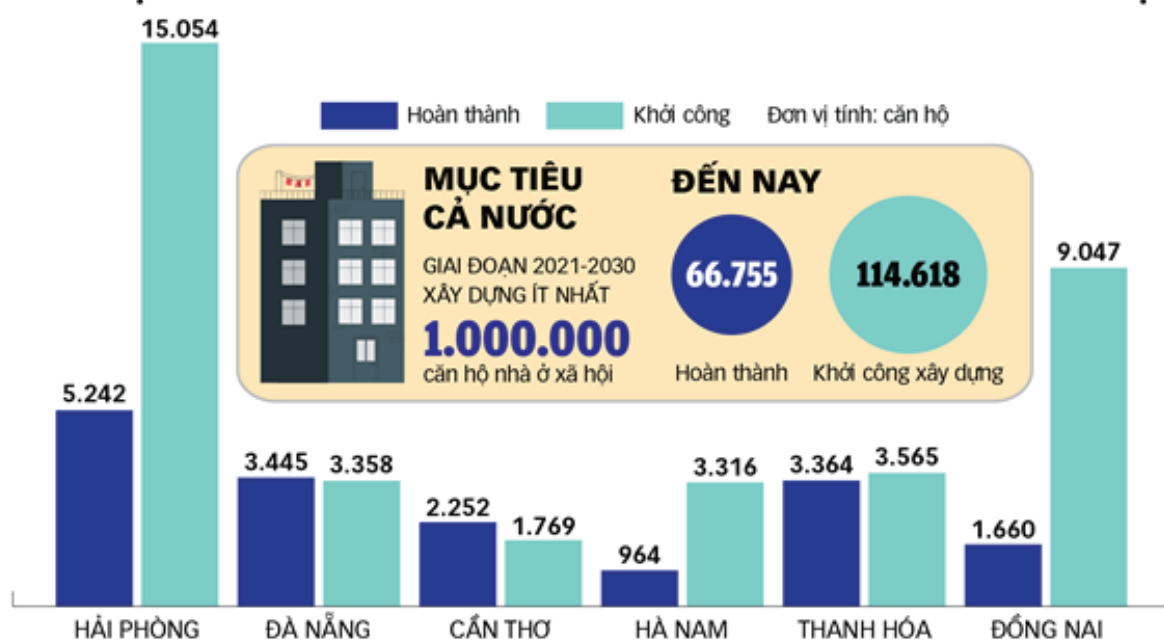
Tuy nhiên lãi suất thấp lại chỉ áp dụng trong thời gian ngắn. Thực tế, những gói vay ưu đãi tại các ngân hàng công bố ở mức thấp đều là lãi suất áp dụng trong ngắn hạn, sau đó mức lãi suất sẽ được thả nổi. Sau khi hết thời gian ưu đãi, các ngân hàng sẽ chuyển sang áp dụng lãi suất thả nổi, tương ứng với lãi suất cơ sở cộng thêm biên độ từ 3,5 – 4% tùy chính sách từng ngân hàng, dẫn đến lãi suất thả nổi khoảng từ 9 – 11%/năm.

1.5. Lập quỹ nhà ở Quốc Gia

6/3/2025, Thủ tướng Phạm Minh Chính yêu cầu Bộ Tài chính lập Quỹ nhà ở quốc gia trong tháng 3 nhằm:

- Thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội
- Làm xoay chuyển cục diện thị trường bất động sản đang mất cân đối cung cầu hiện nay.

CÁC ĐỊA PHƯƠNG DẪN ĐẦU VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI



MỤC TIÊU XÂY DỰNG NOXH

- 3/4/2023, Theo quyết định 338, đến năm 2030, Việt Nam phấn đấu có 1 triệu căn nhà ở xã hội
- 2021 – 2025: 103 dự án hoàn thành, với quy mô 66,755 căn; 137 dự án đã khởi công xây dựng, với quy mô 114,618 căn; 415 dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, với quy mô 412,055 căn.
- >> Con số này mới chỉ đáp ứng được một phần nhỏ nhu cầu. Để hoàn thành mục tiêu Đề án '1 triệu căn nhà ở xã hội đến năm 2030' của Chính phủ còn một khoảng cách rất lớn. "Quỹ nhà ở Quốc gia" được coi là sẽ tạo nguồn động lực to lớn để phát triển mạnh nguồn cung.

1.6. Tiếp thu, lấy ý kiến xây dựng Luật Thuế thu nhập cá nhân (thay thế)

Tháng 3/2025, Bộ Tài chính đã hoàn tất tổng hợp, giải trình và tiếp thu ý kiến về đề nghị xây dựng Luật Thuế thu nhập cá nhân (thay thế), Trong đó có nhiều đề xuất quan trọng về BĐS.



CÁC ĐỀ XUẤT NỔI BẬT:

- Đề xuất đánh thuế 20% trên lãi chuyển nhượng bất động sản.
- Đề xuất đánh thuế mua bán nhà đất theo thời gian sở hữu
- Đánh thuế căn nhà thứ hai...

Ông Trương Bá Tuần – Phó Cục trưởng Cục Quản lý, giám sát chính sách thuế, phí và lệ phí, Bộ Tài chính cho biết: "Theo dự kiến chúng tôi sẽ trình Quốc hội cho ý kiến vào tháng 10/2025 và thông qua vào kỳ họp tháng 5/2026"

1.7. Cuộc chiến thuế quan đang ảnh hưởng trực tiếp tới BĐS công nghiệp

Tổng thống Mỹ chiều 2/4/2025 đã công bố áp mức thuế cơ bản 10% đối với hàng nhập khẩu từ tất cả các quốc gia và vùng lãnh thổ trên thế giới và mức thuế quan cao hơn đối với hàng chục quốc gia có thặng dư thương mại với Mỹ. Trong đó áp thuế đối ứng lên đến 46% đối với hàng nhập khẩu từ Việt Nam



Country	Tariffs Charged to the U.S.A. Including Currency Manipulation and Trade Barriers	U.S.A. Discounted Reciprocal Tariffs
China	67%	34%
European Union	39%	20%
Vietnam	90%	46%
Taiwan	64%	32%
Japan	46%	24%
India	52%	26%
South Korea	50%	25%
Thailand	72%	36%
Switzerland	61%	31%
Indonesia	64%	32%
Malaysia	47%	24%
Cambodia		

– 6-14/4/2025: VN dự kiến sẽ đàm phán lại thông qua chuyến thăm Mỹ của Phó Thủ tướng Hồ Đức Phớc.

– Tối 4/4/2025, Tổng Bí thư Tô Lâm đã có cuộc điện đàm với Tổng thống Hoa Kỳ Donald J. Trump về vấn đề đánh thuế Đối ứng

– 7/4/2025: VN đề nghị phía Hoa Kỳ hoãn áp thuế ít nhất là 45 ngày

– 09/04/2025: Mỹ hoàn thuế Đối ứng 90 ngày đối với 75 Quốc gia, trong đó có Việt Nam. Mức thuế mà chúng ta phải chịu trong khoảng thời gian trên là 10%

Nếu được áp dụng vào thực tế, Quyết định này của Mỹ dự kiến sẽ ảnh hưởng lớn đến BĐS công nghiệp, vốn đang là "điểm sáng" quan trọng của thị trường BĐS.

02 NHỮNG TÍN HIỆU TÍCH CỰC THÚC ĐẨY THỊ TRƯỜNG BĐS

2.1. Kinh tế trong nước khởi sắc

- Tổng sản phẩm trong nước (GDP) của Việt Nam trong quý I/2025 tăng 6,93% so với cùng kỳ năm 2024. Đây là mức tăng cao nhất của quý 1 trong giai đoạn từ năm 2020 – 2025
- Quý I năm 2025 so với cùng kỳ năm trước, kim ngạch xuất đạt 102,8 tỷ USD, tăng 10,6%; kim ngạch nhập khẩu đạt 99,7 tỷ USD, tăng 17%.
- Tốc độ tăng kim ngạch xuất khẩu hàng hoá của khu vực kinh tế trong nước đạt 15%, cao hơn nhiều tốc độ tăng kim ngạch xuất khẩu 9% của khu vực FDI
- Thương mại dịch vụ quốc tế quý I/2025 có nét khởi sắc hơn so với cùng kỳ năm trước với tốc độ tăng xuất khẩu dịch vụ đạt 21,7%, cao hơn 3,1 điểm phần trăm so với tốc độ tăng nhập khẩu dịch vụ



Trước bối cảnh Mỹ áp dụng thuế quan đối ứng, Chính phủ đã chủ động điều chỉnh chính sách thương mại, mở rộng quan hệ hợp tác với Mỹ, kiểm soát chặt chẽ các yếu tố có thể gây bất lợi cho nền kinh tế; cắt giảm thuế nhập khẩu nhiều mặt hàng nhập khẩu từ Mỹ như khí đốt tự nhiên hóa lỏng, ô tô; nhập khẩu thêm hàng nông sản nhằm xoa dịu căng thẳng thương mại với Mỹ.

2.2. Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội

Quý I/2025, Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội ước đạt 666,5 nghìn tỷ đồng, tăng 8,3% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó vốn khu vực Nhà nước chiếm 27,7% tổng vốn đầu tư, tăng 13,7%; khu vực ngoài Nhà nước chiếm 54,2%, tăng 5,5%; khu vực FDI chiếm 18,1%, tăng 9,3%.



Trong quý I/2025 so với cùng kỳ năm trước, vốn FDI đăng ký đạt 10,98 tỷ USD, tăng 34,7%; Vốn FDI giải ngân đạt 4,96 tỷ USD, tăng 7,2%. Đây là số vốn FDI thực hiện cao nhất của 3 tháng đầu năm trong 5 năm qua.

Điểm đáng chú ý về vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam trong quý I/2025 là số dự án mới đăng ký rất cao, với 850 dự án được cấp phép, tăng 11,5%

>> Thủ tướng Chính phủ đã có nhiều công điện, chỉ thị tập trung vào việc thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công, tạo sự lan tỏa tới đầu tư của khu vực ngoài nhà nước và khu vực FDI

2.3. Những chính sách quan trọng

TRIỂN VỌNG TỪ "SÁP NHẬP TỈNH"



- Tạo động lực phát triển kinh tế to lớn cho không ít tỉnh thành
- Giúp giảm độ trễ, sự chồng chéo và kém hiệu quả của bộ máy hành chính, tiết kiệm ngân sách. Điều này giúp cho việc phê duyệt dự án đầu tư hạ tầng nhanh hơn, đồng bộ và tăng tính liên kết, giảm sự cạnh tranh không lành mạnh tại địa phương.
- Mở rộng diện tích, qua đó dễ dàng quy hoạch các dự án hạ tầng giao thông (đường vành đai, mạng lưới metro TOD, đường cao tốc) và hạ tầng công (bệnh viện, trường học).
- Quỹ đất tăng lên sẽ thuận lợi cho việc triển khai các dự án đại đô thị hơn. Nguồn cung đất đai tăng lên, và nhu cầu nhà ở phân khúc vừa túi tiền tăng tại các khu vực được sáp nhập giúp kéo giảm giá bán sơ cấp xuống

Hạn chế rủi ro về chính sách pháp lý

HOÀN THIỆN KHUNG PHÁP LÝ:

Chúng ta có Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); Luật các tổ chức tín dụng; Luật đầu tư công; Luật quản lý và sử dụng vốn đầu tư tại doanh nghiệp; Luật quy hoạch đều đã được ban hành mới để theo kịp kinh tế thị trường.



Chính phủ vừa ban hành Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 1/4/2025 quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất. Mục đích nhằm tháo gỡ vướng mắc pháp lý và tạo điều kiện phát triển thị trường bất động sản, đặc biệt là nhà ở thương mại.

>> Trước đây, doanh nghiệp muốn phát triển dự án phải chứng minh quỹ đất đã có yếu tố đất ở, trong khi phần lớn quỹ đất đang chờ quy hoạch là đất nông nghiệp. Tuy nhiên, theo Nghị định 75, doanh nghiệp được phép tự thỏa thuận với người dân để nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, thay vì phải chờ quy hoạch chuyển đổi sang đất ở.

QUỸ NHÀ Ở QUỐC GIA, ĐỘNG LỰC ĐỂ THÚC ĐẨY NOXH PHÁT TRIỂN

Việt Nam đặt mục tiêu đến năm 2030 sẽ đạt 1 triệu căn nhà ở xã hội. Tuy nhiên, đến đầu đầu năm 2025, mới chỉ có 655 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai với quy mô 593.428 căn, trong đó mới có 103 dự án hoàn thành với quy mô 66.755 căn hộ.

Vì vậy, việc thành lập Quỹ phát triển nhà ở xã hội quốc gia sẽ giúp giải các bài toán về các nguồn lực, đồng thời khuyến khích các doanh nghiệp tham gia phát triển nhà ở xã hội. Từ đó, giúp người thu nhập trung bình thấp có cơ hội an cư lạc nghiệp.

ÁP DỤNG BẢNG GIÁ ĐẤT ĐIỀU CHỈNH.

Theo quy định tại Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, bảng giá đất cũ được áp dụng đến ngày 31/12/2025. Tuy nhiên trong trường hợp cần thiết, UBND cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế. Thời gian vừa qua, có nhiều tỉnh thành, địa phương đã bắt đầu ban hành bảng giá đất điều chỉnh để tránh cú sốc tăng giá đột biến khi bảng giá đất mới chính thức áp dụng từ 1/1/2026.

Thống kê sơ bộ, khoảng 25 địa phương đã ban hành bảng giá đất điều chỉnh, sử dụng đến hết 2025.

Tuy mới chỉ là "bảng giá điều chỉnh", chưa chính thức nhưng đã có mức tăng đột biến so với bảng giá đất cũ khiến cả người dân và doanh nghiệp đều bất ngờ. Đơn cử là TP HCM có mức tăng từ 4–38 lần, mức cao nhất là 687,2 triệu đồng/m²; Hà Nội có mức tăng 2–6 lần, mức giá cao nhất là 695,3 triệu đồng/m².

TT	Tên đường phố	Đoạn đường		Giá đất ở				Giá đất thương mại, dịch vụ				Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ			
		Từ	Đến	VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4
51	Hàng Cót	Đầu đường	Cuối đường	336 168	163 041	121 922	106 088	114 005	55 292	41 453	36 070	65 320	29 394	21 279	18 289
52	Hàng Đa	Đầu đường	Cuối đường	376 188	180 570	134 664	116 945	127 577	61 237	45 786	39 761	71 481	32 167	23 350	20 014
53	Hàng Đào	Đầu đường	Cuối đường	695 304	312 887	226 913	194 497	244 296	109 933	76 953	65 960	94 281	42 428	29 117	24 959
54	Hàng Dầu	Đầu đường	Cuối đường	400 200	190 095	141 375	122 525	135 720	64 467	48 068	41 659	75 178	33 831	24 558	21 050
55	Hàng Đậu	Đầu đường	Cuối đường	325 335	157 787	117 993	102 669	110 331	53 511	40 118	34 908	63 533	28 590	20 755	17 789
56	Hàng Diêu	Đầu đường	Cuối đường	396 750	188 456	140 156	121 469	134 550	63 911	47 653	41 299	74 530	33 539	24 346	20 869
57	Hàng Đồng	Đầu đường	Cuối đường	349 140	169 333	126 627	110 182	118 404	57 426	43 053	37 462	67 199	30 239	21 952	18 816
58	Hàng Đường	Đầu đường	Cuối đường	480 240	223 312	165 126	142 506	162 864	75 732	56 143	48 452	82 573	37 158	26 975	23 121
59	Hàng Gà	Đầu đường	Cuối đường	336 168	163 041	121 922	106 088	114 005	55 292	41 453	36 070	65 320	29 394	21 279	18 289
60	Hàng Gai	Đầu đường	Cuối đường	480 240	223 312	165 126	142 506	162 864	75 732	56 143	48 452	82 573	37 158	26 975	23 121
61	Hàng Giấy	Đầu đường	Cuối đường	408 204	193 897	144 203	124 976	138 434	65 756	49 029	42 492	76 410	34 384	24 961	21 395
62	Hàng Giấy	Đầu đường	Cuối đường	240 120	120 060	90 480	79 170	81 432	40 716	30 763	26 918	50 530	24 278	18 634	15 586
63	Hàng Hòm	Đầu đường	Cuối đường	352 176	170 805	127 728	111 140	119 434	57 925	43 427	37 787	67 783	30 502	22 143	18 980
64	Hàng Khay	Đầu đường	Cuối đường	695 304	312 887	226 913	194 497	244 296	109 933	76 953	65 960	94 281	42 428	29 117	24 959
65	Hàng Khoai	Đầu đường	Cuối đường	408 204	193 897	144 203	124 976	138 434	65 756	49 029	42 492	76 410	34 384	24 961	21 395
66	Hàng Lược	Đầu đường	Cuối đường	368 184	176 728	131 799	114 457	124 862	59 934	44 812	38 915	70 249	31 612	22 949	19 670
67	Hàng Mã	Phùng Hưng	Hàng Lược	320 160	155 278	116 116	101 036	108 576	52 659	39 479	34 352	62 854	28 284	20 532	17 599
		Hàng Lược	Đồng Xuân	464 232	218 189	161 808	139 942	157 435	73 995	55 015	47 580	80 724	36 326	26 371	22 603

Đơn vị tính: 1.000 đồng/m². Một phần Bảng giá đất điều chỉnh của HN

- Bảng giá đất điều chỉnh đang tiệm cận hơn với giá thị trường, góp phần làm minh bạch giá đất, chống đầu cơ thổi giá, tăng tiền đền bù đất, gỡ vướng khâu định giá đất.
- Bảng giá đất càng tăng mạnh thì chi phí để các chủ dự án tạo ra một sản phẩm BĐS và thuê phí mà các NGT cá nhân phải bỏ ra sẽ càng cao.
- 2025 là năm duy nhất nằm ở "trung gian" giữa bảng giá đất cũ và bảng giá đất hoàn toàn mới vào năm 2026. Vì vậy đây cũng là thời điểm quan trọng để các nhà đầu tư BĐS nhanh chóng định vị phân khúc BĐS sinh lời cao, "thâu tóm" càng nhiều tài sản càng tốt.

2.4. Lợi nhuận của các doanh nghiệp BĐS

Chứng khoán VCBS vừa đưa ra dự báo về tăng trưởng lợi nhuận của 17 doanh nghiệp bất động sản trong quý I/2025. Nhóm nhà đất tăng mạnh, có doanh nghiệp tăng gần 1.300%



- VCBS dự phóng lợi nhuận sau thuế quý 1 của Vinhomes (VHM) có thể tăng trưởng 1.254% so với cùng kỳ lên 11.187 tỷ.
- Tại Phát Đạt, lợi nhuận sau thuế quý 1 dự phóng tăng trưởng 300% so với cùng kỳ lên 210 tỷ.
- Với Đất Xanh (DXG), doanh thu quý 1 có thể sụt giảm 23% xuống 816 tỷ, tuy nhiên lợi nhuận sau thuế dự phóng tăng trưởng 57% lên 49 tỷ đồng.
- Tại Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (HDC), lợi nhuận sau thuế ước tính tăng 136% đạt 111 tỷ đồng...

2.5. Mục tiêu tăng trưởng tín dụng

Năm nay, ngành ngân hàng đặt mục tiêu tăng tín dụng 16%, tương đương với 2,5 triệu tỷ đồng sẽ được bơm ra nền kinh tế

Đến ngày 18/2, dư nợ tín dụng toàn hệ thống đạt 15,62 triệu tỷ đồng, tăng 0,02% so với tháng 12/2024, tăng 16,35% so với cùng kỳ năm 2024



>>Các tài sản càng thanh khoản cao sẽ hưởng lợi càng nhanh và càng lớn như trái phiếu chính phủ, ngoại tệ, cổ phiếu, trái phiếu doanh nghiệp, bất động sản.

>> Để tín dụng ngân hàng hỗ trợ tích cực cho tăng trưởng kinh tế, ngành ngân hàng sẽ tập trung vốn vào lĩnh vực ưu tiên, đầu tư, sản xuất kinh doanh, xuất khẩu... Đặc biệt, ngân hàng sẽ tập trung cho tín dụng tiêu dùng như mua nhà ở xã hội.

03 NHỮNG THÁCH THỨC CỦA THỊ TRƯỜNG BĐS

3.1. Rủi ro từ chính sách thuế của Mỹ

Chính sách thuế mới của Mỹ: Mức thuế nền tối thiểu cho tất cả các Quốc gia là 10% và mức thuế đối ứng cao hơn đối với hàng chục quốc gia có thặng dư thương mại với Mỹ. Áp thêm thuế 25% đối với ô tô. Riêng Việt Nam đang có khả năng chịu thuế Đối ứng lên đến 64% (Đang tạm hoãn 90 ngày kể từ 9/4 và đàm phán lại); thuế thép mạ từ 40–88%.

Nếu các mức thuế này được áp dụng hết vào thực tế:

Phân khúc BĐS công nghiệp: Giảm vốn FDI đăng ký vào kinh doanh bất động sản. Khiến giảm nhu cầu thuê đất, nhà xưởng và giá thuê KCN có thể giảm, tồn kho tăng và các KCN mới bị trì hoãn.

Nhu cầu thuê/ mua nhà của người nước ngoài: FDI giảm, số lượng chuyên gia nước ngoài làm việc tại Việt Nam giảm theo. Có thể ảnh hưởng trực tiếp đến nhu cầu thuê/mua nhà ở cao cấp.

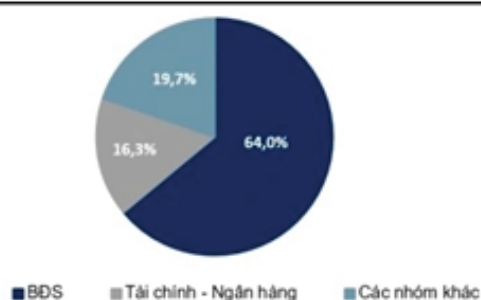


Giảm sức mua nhà do lãi suất có thể tăng cao: Việc Mỹ áp thuế đối ứng có thể khiến Ngân hàng tăng lãi suất để giữ giá trị VND (mất giá) và kiểm soát lạm phát. Người vay mua nhà sẽ gặp khó khăn trong việc trả nợ

3.2. Áp lực đáo hạn trái phiếu BĐS

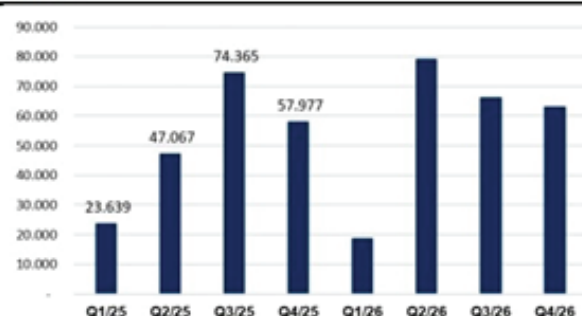
Theo VNDIRECT, tổng giá trị TPDN riêng lẻ đáo hạn năm 2025 khoảng 203.000 tỷ đồng tăng 8,5% so với cùng kỳ. (Số liệu đã loại trừ các TPDN được mua lại trước hạn và các TPDN được gia hạn kỳ hạn theo công bố đến hết ngày 24/1)

Hình 12: Ước tính cơ cấu TPDN đáo hạn theo ngành năm 2025 (thống kê đã loại trừ các TP được mua lại trước hạn đến ngày 24/01/2025)



Nguồn: HNX, VNDIRECT RESEARCH

Hình 13: Giá trị TPDN đáo hạn theo quý trong năm 2025 (Đơn vị: tỷ đồng) - thống kê đã loại trừ các TP được mua lại trước hạn đến ngày 24/01/2025



Nguồn: HNX, VNDIRECT RESEARCH

Nhóm bất động sản sẽ là nhóm có giá trị đáo hạn lớn nhất năm 2025 với tổng giá trị đáo hạn là hơn 130.000 tỷ đồng, chiếm 64% tổng giá trị đáo hạn năm 2025. Trong đó:

- 43,4% trong số này tương đương 56.000 tỷ đồng là giá trị TPDN riêng lẻ đã gia hạn kỳ hạn sẽ đến hạn.
- So với giá trị đáo hạn trong năm 2024, giá trị TPDN riêng lẻ đáo hạn nhóm BĐS tăng mạnh với mức tăng 113%

Các doanh nghiệp BĐS đang tích cực gỡ bom trái phiếu

- Novaland hoàn tất mua lại trước hạn 15 gói trái phiếu tổng 5.110 tỷ đồng. Trước đó đầu tháng 1, đã mua lại 5 gói trái phiếu trước hạn với tổng giá trị 1.550 tỷ đồng.
- Hoàng Anh Gia Lai mạnh tay chi trả hơn 1.000 tỷ đồng cho lô trái phiếu HAGLBOND16.26
- CTCP Đầu tư Nam Long đã tắt toán 2 lô trái phiếu tổng giá trị 1.000 tỷ đồng...

3.3. Mất cân bằng cung – cầu

Theo báo cáo của OneHousing – đơn vị dịch vụ bất động sản do Masterise Homes và Techcombank hậu thuẫn – chung cư mở bán mới 2025 tại Hà Nội đạt khoảng 30.000 căn, trong đó 64% là căn hộ cao cấp, còn lại là hạng sang. Tại TP HCM, nguồn cung mới 2025 dự kiến đạt 12.000 căn, trong đó loại hình đất tiền chiếm tới 88%. Nguồn cung căn hộ trung cấp gần như biến mất tại hai đô thị lớn nhất cả nước.

Tình trạng chung cư đắt tiền áp đảo thị trường địa ốc khiến Bộ Xây dựng phải nâng khung giá xếp loại các phân khúc này thêm 28–44%. Cụ thể, chung cư có giá dưới 45 triệu đồng mỗi m² thuộc phân khúc bình dân, trước đây là dưới 25 triệu một m². Còn chung cư cao cấp khoảng 70–100 triệu đồng mỗi m², từ mức trên 50 triệu đồng trước đây.



3.4. Tâm lý ngại vay mua nhà dù lãi suất xuống thấp

Khảo sát cho thấy, khung lãi suất vay mua nhà tháng 2/2025 tại một số ngân hàng thương mại trong nước đang được triển khai trong khoảng 3,99% – 8,49%/năm, với thời hạn vay lên đến 35 năm, tùy điều kiện cụ thể.

Tuy nhiên tâm lý e ngại vay mua nhà vẫn khiến các chính sách vay khó tiếp cận được với số đông. Việc vay mua nhà thường là khoản vay dài hạn, do đó, các chương trình ưu đãi lãi suất cần được thiết kế với mức lãi suất thấp cố định trong khoảng 10–20 năm. Nếu chỉ áp dụng ưu đãi trong 3–6 tháng đầu thì chưa thực sự có ý nghĩa, mà chỉ mang tính hình thức.



Một lý do nữa khiến tâm lý e ngại tăng cao đó là nhà chỉ tập trung nhiều vào phân khúc cao cấp. "Người dân thấy giá nhà quá cao nên họ phải chọn cách trì hoãn và chờ đợi thị trường có sản phẩm giá phải chăng" – TS Cấn Văn Lực

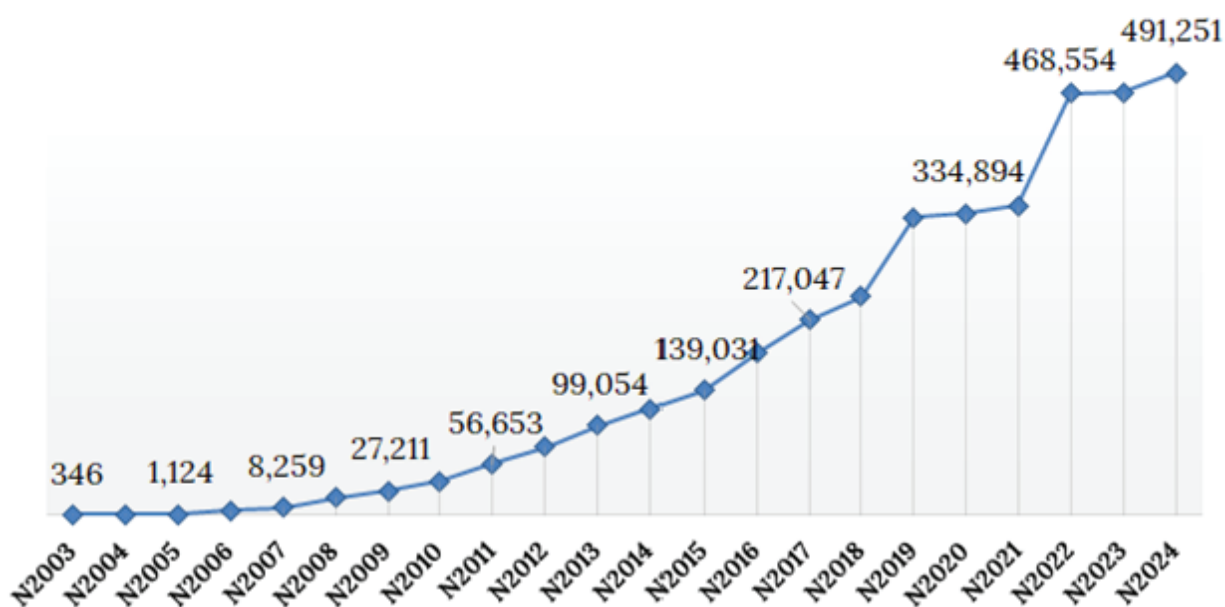
3.5. Tồn kho Bất động sản

Bước vào năm 2025, hàng tồn kho vẫn là cơn đau đầu của doanh nghiệp bất động sản, với lượng tồn lên đến hàng chục nghìn căn hộ, nền đất. Những "ông lớn" như Novaland, Khang Điền, Nam Long, Phát Đạt... đang chịu áp lực không hề nhỏ.

Cuối năm 2024, ngành bất động sản Việt Nam ghi nhận mức tồn kho kỷ lục hơn 491.000 tỷ đồng, một con số chưa từng có trong hơn 20 năm qua. Báo cáo của Bộ Xây dựng cho thấy, lượng tồn kho tại các dự án bất động sản vào khoảng 17.058 căn/nền (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó chung cư 1.072 căn; nhà ở riêng lẻ 11.218 căn; đất nền 4.768 nền.

**Biến động hàng tồn kho của doanh nghiệp BĐS
từ năm 2003 - 2024**

Đvt: Tỷ đồng



- Novaland (mã NVL) và Vingroup (mã VIC) là 2 doanh nghiệp có tồn kho lớn nhất thị trường, lần lượt đạt 146.000 tỷ đồng và 112.800 tỷ đồng, tăng 6% và 22% so với đầu năm
- Các doanh nghiệp khác có tồn kho trên 10.000 tỷ đồng có thể kể đến như Nhà Khang Điền (KDH) hơn 22.000 tỷ; Nam Long (mã NLG) gần 18.000 tỷ đồng, Tập đoàn Đất Xanh (mã DXG) với hơn 13.400 tỷ đồng.

Không thể phủ nhận tồn kho có thể là nguồn thu khổng lồ cho chủ đầu tư trong tương lai. Tuy nhiên cũng tồn tại khá nhiều rủi ro cho chính chủ đầu tư và thị trường BĐS.

- Nếu tồn kho quá lâu, đơn cử như do vướng mắc pháp lý, BĐS tồn kho có nguy cơ trở thành "cục máu đông" trong doanh nghiệp.
- Chịu áp lực lớn từ thị trường tài chính khi tổng giá trị TPDN BĐS đáo hạn 2025 lên tới > 130.000 tỷ đồng. Trong đó, 43,4% trong số này tương đương 56.000 tỷ đồng là giá trị TPDN riêng lẻ đã gia hạn kỳ hạn sẽ đến hạn trong năm nay.



PHẦN
04

**NHẬN ĐỊNH
XU HƯỚNG
THỊ TRƯỜNG**

CHIA SẺ CỦA GS. ĐẶNG HÙNG VŨ – NGUYÊN THỨ TRƯỞNG BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG:

Bước vào năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam đang đứng trước những chuyển động mới mang tính nền tảng. Theo Giáo sư Đặng Hùng Vũ, có bốn yếu tố trọng yếu mà nhà đầu tư cần đặc biệt lưu ý khi tham gia thị trường giai đoạn hiện tại.



GS. ĐẶNG HÙNG VŨ
Nguyên Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường

Thứ nhất: Hệ thống pháp lý đang hoàn thiện – Thị trường đang trong tình trạng khan cung do quá trình vốn hóa bị nghẽn dòng vốn, các dự án BĐS không phê duyệt được nên vốn hóa bằng cơ chế bán BĐS hình thành trong tương lai cũng bị nghẽn, nay 3 Luật gồm Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh BĐS đã giúp cho phê duyệt được khá nhiều dự án bị "tắc nghẽn" trước đây. Mặc dù vậy, việc áp dụng Bảng giá đất mới vẫn còn nhiều điểm chưa thỏa đáng nên thị trường BĐS cũng còn nhiều vướng mắc. Nói chung, Thị trường BĐS đang có cơ sở phục hồi trong giai đoạn từ cuối năm 2025 tới giữa 2026.

Việc đồng loạt ba đạo luật quan trọng bao gồm Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh BĐS (sửa đổi) chính thức được áp dụng từ tháng 8 năm 2024 đã tháo gỡ phần lớn những ách tắc mang tính pháp lý tồn tại suốt từ 2020 tới nay. Theo GS. Vũ, sự kiện này không chỉ củng cố niềm tin cho các doanh nghiệp BĐS mà còn mở ra một chu kỳ tăng trưởng mới.

"Với việc luật được ban hành đồng bộ, rõ ràng và giải quyết các vướng mắc thực tế trước đây, nguồn cung trên thị trường đã có dấu hiệu phục hồi trở lại nhờ phê duyệt được nhiều dự án đang bị nằm chờ đợi kéo dài", ông nhận định. Sự chuyển động này là tín hiệu tích cực, phản ánh khả năng "bật dậy" mạnh mẽ của thị trường trong những quý tới. Mặc dù vậy, thị trường BĐS là loại thị trường chứa số vốn rất lớn, tức là thị trường có quán tính lớn nên từ trạng thái nằm yên bước sang chuyển động cũng cần một thời gian tính theo năm. Điểm cụ thể, vấn đề "tài chính đất đai" mà cụ thể hơn là việc áp dụng Bảng giá đất phù hợp giá trị thị trường vẫn còn nhiều lúng túng, chưa mạch lạc.

Thứ hai: Công cuộc "đại cải cách thể chế" mà Đảng và Nhà nước ta đang thực hiện đã tạo ra nhu cầu "tái cấu trúc" thị trường BĐS gắn với quá trình đô thị hóa và công nghiệp hóa.

Bên cạnh khung pháp lý, một yếu tố khác mang tính chiến lược nhưng ít được để ý là chủ trương sáp nhập một số lớn các đơn vị hành chính dựa trên việc tạo dựng một số chuỗi giá trị kinh tế, và có thể giảm cấp hành chính để giảm chi phí công và tạo cách phát triển tốt hơn. Việc cải cách tổ chức bộ máy hành chính tạo ra mặt bằng phát triển mới, tác động rất tích cực đến đẩy mạnh đô thị hóa sao cho phù hợp với đẩy mạnh việc hoàn thành quá trình công nghiệp, tức là tạo ra nhu cầu mới cho thị trường BĐS, kể cả BĐS công nghiệp, BĐS dịch vụ, BĐS nông nghiệp và BĐS nhà ở. Việc mở rộng hoặc thay đổi quy hoạch đơn vị hành chính dựa trên tổ chức các vòng kinh tế tuần hoàn kèm chuỗi giá trị kinh tế cũng phải chỉnh sửa lại các quy hoạch phát triển để thống nhất mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội và bảo đảm an ninh, quốc phòng.

"Sáp nhập địa giới hành chính tạo ra mặt bằng mới trong phát triển thị trường BĐS đối với mọi phân khúc. Những khu vực trước kia chưa phải là mắt xích nào quan trọng về phát triển kinh tế, nhưng nay lại trở thành điểm chốt về địa kinh tế, thì ở đó sẽ thay đổi về quy hoạch, hạ tầng, định hướng phát triển, và đó là cơ hội thay đổi vị thế thị trường BĐS" GS. Võ cho biết. Đây là điểm mà nhà đầu tư nên quan sát kỹ, đặc biệt là các địa phương có khả năng được nâng cấp cao hơn trong quá trình đô thị hóa.

Thứ ba: Hà Nội và TP. HCM: hai siêu đô thị có thị trường BĐS hàng đầu cả nước đã lựa chọn phát triển đô thị theo mô hình dựa vào hệ thống giao thông công cộng (TOD) sẽ tạo ra cách phát triển mới của thị trường BĐS:

Một điểm nhấn đặc biệt trong quý đầu năm 2025 là sự thay đổi mạnh mẽ về phát triển đô thị tại hai trung tâm kinh tế lớn nhất cả nước: Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Cả hai đô thị đang bước vào giai đoạn đẩy mạnh đầu tư hạ tầng giao thông công cộng, bao gồm đường vành đai, metro, và các tuyến kết nối liên vùng. Điều này dẫn đến hình thành các khu vực phát triển mới, kéo theo nguồn cung và sức cầu về BĐS tăng lên rất đáng kể ở các khu vực đô thị, kể cả các huyện vùng ven, và các tỉnh thuộc vùng Thủ đô và vùng TP. HCM.

Có thể lấy một hình ảnh để mô tả quá trình thay đổi phương thức đô thị hóa: Trước đây, chúng ta phát triển kiểu "phố chợ", đường mở đến đâu thì nhà mọc lên đến đó, BĐS vừa để ở và vừa để sản xuất, kinh doanh. Phát triển như thế này đô thị ngày càng to ra nhưng không thể hiện đại được. Theo mô hình TOD, các đường giao thông đô thị được đặt trên cao hoặc ngầm trong lòng đất và các điểm nút giao thông là nơi phát triển các khu đô thị riêng biệt, các khu dịch vụ, v.v. Rõ ràng, định hướng phát triển đô thị kiểu TOD sẽ hoàn toàn khác kiểu phát triển "phố chợ" trước đây. Vì vậy, mặt bằng phát triển thị trường BĐS ở các siêu đô thị và các đô thị lớn khác sẽ hoàn toàn thay đổi, tạo mặt bằng phát triển mới.

"Đây là một trong những động lực lớn nhất định hình thị trường BĐS từ sau năm 2025," GS. Võ chia sẻ. "Những khu vực từng bị xem là vùng xa, nay đang trở thành 'vùng lõi' phát triển mới nhờ hạ tầng và quy hoạch đồng bộ".

Thứ tư: Dòng tiền tài chính đang quay lại nhóm bất động sản – Cơ hội từ thị trường vốn:

Kể từ cuối 2024, cổ phiếu của các doanh nghiệp BĐS lớn và các dự án BĐS lớn được quan tâm đặc biệt. Dưới góc nhìn của người mua cổ phiếu thì đây là cách cất giữ tiền hiệu quả nhất vì lãi suất tiền gửi của các ngân hàng đã xuống thấp xấp xỉ tỷ lệ lạm phát. Như vậy, cách mua cổ phiếu BĐS sẽ mang lại hiệu quả cao hơn nhiều. Nhưng dưới góc nhìn của các doanh nghiệp BĐS thì tình trạng như vậy lại có tác dụng tạo niềm tin cho thị trường. Một yếu tố ít nhiều thể hiện "tâm lý thị trường" chính là việc các nhà đầu tư chứng khoán đang quay trở lại nhóm ngành BĐS, đặc biệt là những doanh nghiệp có dự án quy mô lớn, sở hữu quỹ đất sạch và triển khai bài bản.

Theo quan sát của GS. Võ, nhiều mã cổ phiếu BĐS có sức bật tốt trong thời gian qua là minh chứng cho kỳ vọng của dòng tiền tài chính đối với chu kỳ hồi phục mới. Điều này không chỉ giúp các doanh nghiệp huy động vốn dễ hơn, mà còn tạo hiệu ứng lan tỏa tích cực về tâm lý thị trường.

KẾT LUẬN:

Thị trường đang chuyển mình, nhưng cần đầu tư có chọn lọc dựa theo quy hoạch và những phân tích địa kinh tế của riêng mình. Bốn yếu tố nêu trên: pháp lý hoàn thiện, thay đổi thể chế hành chính, thay đổi phương thức đô thị hóa tại các thành phố lớn, và dòng tiền tài chính tích cực từ vốn hóa, đang tạo nên một nền tảng vững chắc cho thị trường BĐS sau năm 2025. Tuy nhiên, GS. Đặng Hùng Võ cũng nhấn mạnh rằng nhà đầu tư cần quan sát kỹ hơn từng khu vực, từng phân khúc cụ thể để đưa ra quyết định đầu tư đúng thời điểm.

"Đây là lúc thị trường đang chuyển mình. Cơ hội có, nhưng không dành cho tất cả. Ai nắm được quy luật vận động mới sẽ đi trước một bước", ông kết luận.

CHIA SẺ CỦA DIỄN GIẢ RICH NGUYEN NHÀ HUẤN LUYỆN CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN CHUYÊN NGHIỆP

1. Nhận định về bối cảnh chung

"VUCA" – Một thuật ngữ mà tôi thấy vô cùng thích hợp để nói về thời đại của chúng ta. Khi mà môi trường kinh doanh hiện đại đang đầy **Volatility** (Biến động), **Uncertainty** (Bất trắc), **Complexity** (Phức tạp) và **Ambiguity** (Mơ hồ).



DIỄN GIẢ: RICH NGUYEN
Nhà huấn luyện chiến lược đầu tư BĐS chuyên nghiệp

Hãy nhìn vào bức tranh của thế giới các giai đoạn gần đây, bạn thấy gì?

Dịch bệnh covid xảy ra khiến chúng ta phải suy nghĩ lại về những gì bản thân đang theo đuổi. Chiến sự bất ngờ giữa **Nga – Ukraine** hay **Israel và lực lượng Hamas** cũng tạo nên sự thay đổi của kinh tế toàn cầu.

Mỹ là 1 quốc gia đứng đầu thế giới, vậy mà chính sách của các đời Tổng thống khác nhau lại mang nhiều nét đối lập. Ví dụ như quan điểm giữa Trump và Joe Biden trong các vấn đề như cuộc chiến **Nga – Ukraine**; chính sách người nhập cư; chính sách thuế quan áp lên các nước bao gồm cả các nước đồng minh;....làm xoay chuyển, đảo lộn mọi trật tự.

Gần đây, Việt Nam và Hoa Kỳ đã nâng cấp quan hệ lên Đối tác Chiến lược Toàn diện vào ngày 10/09/2023 – một dấu mốc quan trọng. Thế nhưng, nay Mỹ bất ngờ tuyên bố áp thuế 46% lên toàn bộ hàng hóa nhập khẩu từ Việt Nam. Từ một dấu hiệu tích cực về quan hệ hai nước, giờ đây "cuộc chơi" đang thay đổi nhanh hơn bao giờ hết.

Như vậy, ta thấy rằng "thời đại" bất ổn của VUCA đang trở thành thách thức với phần đa những ai có suy nghĩ đơn giản, kiến thức mỏng và lỗi thời. Họ sẽ gặp khó khăn thực sự trong việc quay về với chính mình để phát triển "trí tuệ nội tâm" bản thân – một năng lực quan trọng giúp bạn ứng phó với VUCA.

Chúng ta cần học cách phát triển khả năng nhìn sâu vào vấn đề, duy trì sự kiên nhẫn và chịu đựng trước khó khăn. Trong thế giới không ngừng biến đổi, sự thích ứng nhanh nhạy, tính linh hoạt và học tập liên tục là những yếu tố sống còn.

Để tồn tại và phát triển trong thời đại VUCA, mỗi cá nhân cần biến Volatility (Biến động) thành Vision (tầm nhìn xa), Uncertainty (Bất trắc) thành Understanding (Am hiểu), Complexity (Phức tạp) thành Clarity (Rõ ràng), và Ambiguity (Mơ hồ) thành Agility (Linh hoạt).

Chúng ta cần sẵn sàng đối mặt với sự không chắc chắn, biết cách biến những biến động thành cơ hội để học hỏi và phát triển, đồng thời phát triển trí tuệ nội tâm để giữ vững sự sáng suốt trong một thế giới không ngừng thay đổi.

2. Nhận định về thị trường bất động sản

Xét cho cùng thì bất động sản cũng chỉ là một ngành nghề trong số hàng nghìn ngành nghề của nền kinh tế chính vì vậy chúng luôn chịu tác động chung của kinh tế vĩ mô. Khi am hiểu được vĩ mô hay vĩ mô trong bất động sản sẽ giúp ta lựa chọn thời điểm ra và vào thị trường một cách phù hợp, không lãng phí công sức và tiền bạc. Khi hiểu được thị trường, thuận thị trường thì mua đâu cũng thắng. Khi thị trường đổi chiều, nếu không nắm vững vĩ mô thì chắc chắn bạn sẽ thất bại, **"Thủy thủ mà bơi ngược dòng thì cũng vẫn chết đuối như thường" – "RICH NGUYEN"**.

Với tình hình "bất định", thay đổi không ngừng của thế giới. Điều tôi lo lắng nhất lúc này là câu chuyện áp thuế của Mỹ với Việt Nam. Tôi cũng tin rằng mức thuế 46% **chắc chắn chúng ta sẽ đàm phán được phần nào**, nhưng tôi đưa ra hai kịch bản như sau:

KỊCH BẢN 1: ĐÀM PHÁN THÀNH CÔNG

Năm 2025, Kinh tế vĩ mô nói chung tiếp tục đà phát triển, Thị trường BĐS Việt Nam đang bước vào giai đoạn "tái định hình cuộc chơi" dưới ảnh hưởng của loạt yếu tố:

Chính sách mới có hiệu lực: Luật Đất đai 2024, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở bắt đầu áp dụng từ 1/8/2024; Bảng giá đất mới tăng mạnh (gấp 2-10 lần tại nhiều nơi) khiến cho giá thành tạo ra sản phẩm mới tăng cao; Định hướng sáp nhập tỉnh/thành, thay đổi quy hoạch; Dự thảo thuế tài sản, thuế bất động sản được đưa ra thảo luận.

Tin dụng – lãi suất: Lãi suất duy trì ở mức thấp – giúp dòng tiền quay lại thị trường tốt hơn; Room tín dụng cho bất động sản có xu hướng được nới lỏng hơn, ưu tiên nhà ở xã hội và các dự án "sạch" pháp lý.

Tâm lý thị trường: Nhà đầu tư trở nên chọn lọc, thận trọng hơn; "Săn hàng tốt, pháp lý rõ, vị trí thực" là xu hướng chủ đạo; Tình trạng đầu cơ lướt sóng dần như chấm dứt, dòng tiền hướng về giá trị thật.

PHÂN KHÚC BĐS NÀO SẼ ĐƯỢC ƯU TIÊN?

1. Bất động sản công nghiệp – dịch vụ hậu cần (logistics): Làn sóng dịch chuyển FDI vẫn tiếp tục, Việt Nam là điểm đến hấp dẫn của các chuỗi cung ứng toàn cầu; Nhu cầu kho bãi, nhà xưởng tăng mạnh tại các khu công nghiệp, đặc biệt ở miền Bắc và miền Trung; Chính sách khuyến khích hạ tầng, giao thông kết nối khu công nghiệp với cảng biển, sân bay.

2. Đất nền ven đô, vùng vệ tinh Hà Nội – TP.HCM (có quy hoạch bài bản): Quỹ đất trung tâm khan hiếm – giá cao; Bảng giá đất tăng cao khiến cho giá mặt bằng chung bị đẩy lên; Nhà đầu tư có xu hướng tìm kiếm "điểm vào tốt" tại những khu vực có pháp lý đầy đủ, quy hoạch rõ ràng, hạ tầng đang hoặc sắp triển khai, giá thành hiện tại còn thấp và nằm gần các đô thị lớn, dễ cho thuê hoặc chuyển nhượng.

3. Nhà ở vừa túi tiền – nhà ở xã hội: Nhu cầu ở thực vẫn rất lớn, đặc biệt với người thu nhập trung bình, công nhân tại các đô thị và khu công nghiệp. Nhà nước đẩy mạnh chính sách hỗ trợ, ưu đãi tín dụng cho phân khúc này. Đây cũng là phân khúc có tính thanh khoản cao nhất, ít rủi ro nhất trong bối cảnh còn nhiều bất định.

PHÂN KHÚC BĐS NÀO SẼ GẶP KHÓ KHĂN?

1. BĐS nghỉ dưỡng, condotel: Chưa thoát khỏi khủng hoảng niềm tin, pháp lý chưa rõ, dòng tiền yếu.

2. Căn hộ cao cấp, siêu sang: Kén người mua, khó hấp thụ trong ngắn hạn nếu không đi kèm giá trị thật và vị trí đắt giá.

KỊCH BẢN 2: ĐÀM PHÁN THÀNH CÔNG MỘT PHẦN

Tăng trưởng gặp thách thức, áp lực lan tỏa toàn nền kinh tế bởi Mỹ hiện là thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam, chiếm gần 30% tổng kim ngạch. Tăng trưởng GDP năm 2025 có thể thấp hơn kỳ vọng 1,5 – 2%.

ẢNH HƯỞNG NHƯ THẾ NÀO ĐẾN THỊ TRƯỜNG BĐS?

1. Tâm lý đầu tư bị ảnh hưởng – dòng tiền co lại: Khi kinh tế bất ổn, nhà đầu tư sẽ **ưu tiên tiền mặt**, hạn chế đầu tư dài hạn. Dòng tiền đầu cơ, lướt sóng cũng gần như biến mất, làm giảm thanh khoản trên thị trường BĐS

2. Phân khúc BĐS công nghiệp chững lại: BĐS công nghiệp từng kỳ vọng hưởng lợi từ FDI, nhưng nếu Mỹ – đối tác lớn nhất – tạo rào cản thương mại, thì **làn sóng dịch chuyển chuỗi cung ứng sẽ chậm lại**.

3. Bất động sản cao cấp càng khó thanh khoản: Khi thu nhập giảm, tầng lớp trung lưu co cụm, thì **BDS cao cấp – hạng sang càng khó tiêu thụ**. Người mua sẽ dồn về phân khúc "an toàn hơn" như nhà ở vừa túi tiền.

TUY NHIÊN, VẪN CÒN CƠ HỘI?

1. Nhà ở xã hội và nhà ở cho thuê lên ngôi: Nếu thất nghiệp tăng, thu nhập giảm, nhiều người sẽ không mua nhà khiến nhu cầu thuê tăng. Khi đó Nhà ở xã hội và căn hộ nhỏ giá rẻ sẽ là "phao cứu sinh".

2. Nhà đầu tư dài hạn có thể săn được giá tốt: Trong khủng hoảng, **tài sản thực, pháp lý rõ** luôn là kênh trú ẩn tốt nếu có dòng tiền.

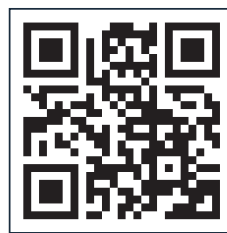
Để lắng nghe các nhận định, phân tích của chuyên gia,
hãy cùng theo dõi:



FACEBOOK



YOUTUBE



WEBSITE



RICH NGUYEN ACADEMY được sáng lập bởi diễn giả Rich Nguyen, nhà huấn luyện chiến lược tiên phong đưa Vĩ Mô vào chương trình đào tạo bất động sản chuyên nghiệp. Sự ra đời của học viện với mục tiêu xây dựng cộng đồng các nhà đầu tư trí tuệ, đạo đức và nghị lực, cùng nhau phát triển trong một hệ sinh thái đầu tư an toàn, bền vững, tăng trưởng và hạnh phúc.

LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI

☎ 1900.99.99.79

✉ info@richnguyen.vn

📍 Phòng 4023, Tòa C5 D'Capitale, Số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam



FACEBOOK



YOUTUBE



WEBSITE