



# TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

QUÝ II/ NĂM 2025



# MỤC LỤC

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

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Bối cảnh chính trị - xã hội                                               | 04 |
| 2. Tổng quan biến động thị trường thế giới Quý II/2025                       | 07 |
| 3. Các nhân tố rủi ro tác động tới triển vọng kinh tế thế giới               | 10 |
| 4. Sự tăng trưởng của một số nền kinh tế                                     | 12 |
| 5. Fed giữ nguyên lãi suất, dự kiến chỉ giảm 0,25% mỗi năm vào 2026 và 2027. | 15 |
| 6. Dự báo kinh tế toàn cầu năm 2025                                          | 16 |

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

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 1. Dự báo tăng trưởng kinh tế Việt Nam  | 18 |
| 2. Các chỉ số kinh tế vĩ mô quý II/2025 | 18 |

## III. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ II/2025

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| 1. Dấu ấn nổi bật quý II/2025                      | 36 |
| 2. Những tín hiệu tích cực thúc đẩy thị trường BĐS | 43 |
| 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

Trong sáu tháng đầu năm 2025, tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường, khó dự đoán, đặc biệt là chính sách của Hoa Kỳ và phản ứng của các nước; gia tăng bất ổn về địa chính trị và xung đột quân sự lan rộng ở nhiều quốc gia; căng thẳng thuế quan giữa Hoa Kỳ và các nước làm gián đoạn chuỗi cung ứng, nguy cơ chiến tranh thương mại 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; thách thức đối với đảm bảo an ninh năng lượng, an ninh lương thực, an ninh mạng... ngày càng gia tăng. Lạm phát vẫn ở mức cao so với mục tiêu của các Ngân hàng Trung ương, điều kiện thị trường tài chính thắt chặt hơn, tăng trưởng kinh tế toàn cầu có xu hướng suy giảm.

### 1.1 Xung đột địa chính trị

**Cuộc chiến tranh tại Ukraine** bước sang năm thứ ba vẫn chưa có hồi kết rõ ràng. Bất chấp những nỗ lực ngoại giao do Mỹ làm trung gian nhưng không đạt được thỏa thuận chấm dứt xung đột giữa Ukraine và Nga, giao tranh ác liệt tiếp tục diễn ra trên nhiều mặt trận.

**Nga dẫn NATO gia tăng hiện diện quân sự tại Đông Âu.** NATO triển khai thêm quân và thiết bị tới sườn phía đông (Ba Lan, các nước Baltic) nhằm răn đe Nga, còn Nga đưa vũ khí hạng nặng tới Belarus, triển khai căn cứ quân sự ở biên giới Bắc Âu và tăng cường các cuộc tập trận gần biên giới NATO





**Cuộc đối đầu quân sự bùng nổ giữa Ấn Độ và Pakistan.** Tình hình Kashmir – vùng lãnh thổ tranh chấp lâu đời – đột ngột nóng lên dữ dội sau một vụ tấn công khủng bố hàng chục du khách Ấn Độ tại Kashmir thiệt mạng vào tháng 4/2025. Cả hai bên đã triển khai thêm binh lính và vũ khí hạng nặng đến sát giới tuyến Kashmir, đặt toàn bộ khu vực trong tình trạng báo động đỏ.

**Tại khu vực Trung Đông,** cuộc giao tranh giữa các nhóm vũ trang Hồi giáo với Israel vẫn diễn ra quyết liệt, xảy ra nhiều cuộc giao tranh giữa Hamas–Hezbollah với Israel, giữa Houthi với Mỹ; cuộc đối đầu giữa Mỹ – Israel với Iran lên đến đỉnh điểm về vấn đề hạt nhân. Các cuộc đàm phán khôi phục thỏa thuận hạt nhân (JCPOA) vẫn bế tắc, trong khi chính quyền Iran tỏ thái độ cứng rắn hơn sau nhiều năm chịu lệnh trừng phạt khắc nghiệt.

Khu vực Đông Bắc Á, tại bán đảo Triều Tiên, Bắc Hàn tiếp tục chương trình phát triển vũ khí với tốc độ đáng báo động. Bình Nhưỡng đã nhiều lần phóng thử tên lửa đạn đạo trong những tháng đầu 2025, bao gồm cả các tên lửa tầm xa có khả năng vươn tới lãnh thổ Mỹ. Những động thái thách thức từ Triều Tiên kéo theo phản ứng mạnh mẽ của Mỹ và đồng minh ở khu vực Đông Bắc Á. Hàn Quốc tăng ngân sách quốc phòng lên mức kỷ lục, đồng thời cân nhắc các phương án sẵn để chiến lược mới

**Trung Quốc gia tăng hoạt động quân sự áp sát Đài Loan** trong những tháng đầu năm,



tiếp tục các cuộc tập trận không quân và hải quân quy mô lớn xung quanh hòn đảo. Bắc Kinh muốn phát đi thông điệp cứng rắn phản đối mối quan hệ gần gũi giữa Washington và Đài Bắc, nhất là sau khi Đài Loan có ban lãnh đạo mới.

## 1.2 Căng thẳng chính trị và chính sách thương mại



### Chính sách thuế quan Mỹ.

Trong 6 tháng đầu năm 2025, chính quyền mới ở Washington, với chủ trương "nước Mỹ trên hết", đã nhanh chóng áp dụng các biện pháp thuế quan bảo hộ mậu dịch quy mô lớn ngay sau khi nhậm chức. Những mức thuế quan mới này – chủ yếu nhắm vào hàng nhập khẩu từ Trung Quốc và nhiều quốc gia khác – tạo ra hiệu ứng lan tỏa tiêu cực đến chuỗi cung ứng toàn cầu, làm gia tăng lạm phát và gây bất ổn cho thị trường tài chính thế giới.

### Khủng hoảng chính trị – xã hội tại châu Âu.

Một mặt, chiến tranh kéo dài ở Ukraine cùng sự thay đổi ưu tiên của Mỹ đẩy Liên minh châu Âu (EU) vào tình thế phải gồng mình tự đảm đương nhiều trọng trách an ninh. Mặt khác, ngay trong lòng châu Âu, những bất ổn xã hội và xu hướng chính trị cực đoan đang gia tăng, thách thức những giá trị cốt lõi mà châu lục này xây dựng bấy lâu nay. Sự trỗi dậy của chủ nghĩa dân tộc, tâm lý hoài nghi toàn cầu hóa và thậm chí những tư tưởng cực đoan như tôn vinh quá khứ phát xít đang gặm nhấm châu Âu.

### Sự phát triển trật tự đa cực.

Khi trật tự thế giới cũ dựa trên sự thống trị của một siêu cường duy nhất (Mỹ) lung lay, một trật tự mới đa trung tâm quyền lực đang dần hình thành. Trung Quốc và Nga nổi lên như những cực quyền lực đối trọng với phương Tây, đồng thời lôi kéo được sự ủng hộ hoặc ít nhất là sự đồng thuận ngầm của nhiều quốc gia khác ở châu Á, châu Phi, Mỹ Latin. Chính sách thuế quan của chính quyền Donald Trump là điều kiện để mở rộng khối BRICS.



02

## TỔNG QUAN BIẾN ĐỘNG THỊ TRƯỜNG THẾ GIỚI QUÝ II/2025

### 2.1. Khối lượng thương mại toàn cầu năm 2025 được dự báo giảm trong bối cảnh căng thẳng thương mại và bất ổn chính sách gia tăng



Triển vọng thương mại toàn cầu năm 2025 khá ảm đạm khi các tổ chức quốc tế điều chỉnh giảm dự báo khối lượng thương mại toàn cầu năm 2025, chủ yếu do căng thẳng thương mại và bất ổn chính sách gia tăng.

Theo Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) thương mại hàng hóa toàn cầu tăng mạnh vào đầu năm 2025 do các nhà nhập khẩu mua hàng trước khi dự kiến áp mức thuế cao hơn, tuy nhiên đơn đặt hàng xuất khẩu yếu đi cho thấy đà tăng này có thể không duy trì được.

OECD dự báo thương mại toàn cầu tăng trưởng 2,8% trong năm 2025, thấp hơn 0,8 điểm phần trăm so với dự báo tháng 12/2024 và tiếp tục giảm xuống còn 2,2% vào năm 2026.

WB dự báo tăng trưởng thương mại toàn cầu về hàng hóa và dịch vụ năm 2025 chỉ đạt 1,8%, điều chỉnh giảm 1,3 điểm phần trăm so với dự báo trong tháng 01/2025. Đây là mức tăng trưởng thấp hơn nhiều so với con số 3,4% của năm 2024 và 4,6% trước đại dịch.

IMF dự báo khối lượng thương mại toàn cầu về hàng hóa và dịch vụ chỉ tăng 1,7% trong năm 2025, điều chỉnh giảm 1,5 điểm phần trăm so với dự báo đưa ra trong tháng 01/2025, giảm hơn một nửa so với mức 3,8% của năm 2024.

Theo các tổ chức quốc tế, nguyên nhân chính khiến triển vọng thương mại toàn cầu xấu đi là sự gia tăng các rào cản thương mại, đặc biệt là thuế quan, cùng với bất ổn chính sách lan rộng và gia tăng

## 2.2. Lạm phát toàn cầu tăng nhẹ so với thời điểm đầu năm



Lạm phát toàn cầu được dự báo có xu hướng tăng nhẹ với những rủi ro bất nguồn từ căng thẳng thương mại và giá dịch vụ.

Theo IMF, lạm phát toàn cầu năm 2025 dự báo đạt 4,3%, cao hơn 0,1 điểm phần trăm so với dự báo trong tháng 01/2025, sau đó sẽ giảm xuống còn 3,6% vào năm 2026. UN nhận định lạm phát toàn cầu đã giảm từ 4,0% năm 2024 xuống 3,6% năm 2025 nhưng điều chỉnh tăng 0,2 điểm phần trăm so với dự báo đưa ra vào tháng 01/2025 trong bối cảnh thuế quan tăng, đặc biệt là ở Hoa Kỳ, có khả năng đẩy giá tiêu dùng lên cao, gây lạm phát trở lại.

WB nhận định lạm phát toàn cầu nhìn chung vẫn ở mức cao so với mục tiêu của các ngân hàng trung ương và mức trung bình trước đại dịch. Lạm phát toàn cầu dự báo đạt 2,9% vào năm 2025, vẫn cao hơn một chút so với mục tiêu lạm phát trung bình.

Các xu hướng gần đây cho thấy giá hàng hóa nói chung đang giảm, chủ yếu do nhu cầu toàn cầu yếu hơn, nhưng các mặt hàng cụ thể phải đối mặt với áp lực cung cầu riêng biệt và các tác động địa chính trị dẫn đến triển vọng khác nhau. Theo WB, giá cả hàng hóa nói chung dự kiến sẽ giảm 10,0% trong năm 2025, chủ yếu là do giá dầu giảm, sản xuất một số mặt hàng năng lượng và kim loại tăng và nới lỏng hạn chế cung ứng đối với các mặt hàng nông sản.



### 2.3. Điều kiện thị trường tài chính thắt chặt hơn so với năm 2024



Điều kiện tài chính toàn cầu năm 2025 nhìn chung thắt chặt hơn so với cuối năm 2024 do biến động của thị trường tài chính và gia tăng bất ổn về chính sách thương mại. Sự biến động mạnh mẽ của thị trường tài chính và sự sụt giảm của thị trường chứng khoán toàn cầu xảy ra vào đầu tháng 4/2025 khi căng thẳng thương mại leo thang. Tuy nhiên, giá tài sản đã phục hồi sau thời gian tạm dừng áp thuế trong 90 ngày ban đầu của Hoa Kỳ và dỡ bỏ một phần thuế quan giữa Hoa Kỳ và Trung Quốc vào tháng 5/2025, nhờ đó thị trường chứng khoán toàn cầu phục hồi trở lại.

Cục dự trữ Liên bang Hoa Kỳ giữ nguyên lãi suất chính sách đầu năm 2025, áp dụng cách tiếp cận chờ đợi và quan sát trong bối cảnh không chắc chắn về tác động của các chính sách thương mại và kinh tế đối với tăng trưởng và lạm phát. Dự báo lãi suất của Hoa Kỳ khoảng 4,0% vào cuối năm 2025. Ngược lại, các ngân hàng trung ương ở châu Âu tiếp tục cắt giảm chi phí vay khi áp lực lạm phát giảm và triển vọng tăng trưởng xấu đi. Ngân hàng Trung ương châu Âu cắt giảm lãi suất ba lần trong khoảng thời gian từ tháng 01/2025 đến tháng 4/2025. Hầu hết các nền kinh tế OECD khác được cho là sẽ tiếp tục hạ lãi suất để giảm bớt mức độ nghiêm trọng của suy thoái.

Các nền kinh tế mới nổi và đang phát triển đã trải qua tình trạng thoái vốn và suy giảm diện rộng trên thị trường chứng khoán vào đầu tháng 4/2025, nhưng tình hình đã đảo ngược sau khi thuế quan tạm dừng. Các điều kiện tài chính ở các nền kinh tế mới nổi và đang phát triển nhìn chung đã thắt chặt kể từ đầu năm 2025 khi khả năng ứng phó với các cú sốc tiêu cực của nhiều nền kinh tế đã giảm do nợ tăng mạnh.

## 2.4. Tăng trưởng việc làm toàn cầu dự báo chậm lại

Tình hình việc làm toàn cầu năm 2025 mong manh và không chắc chắn, chủ yếu do căng thẳng địa chính trị dai dẳng, gián đoạn thương mại và bất ổn chính sách gia tăng. Tăng trưởng việc làm toàn cầu nhìn chung sẽ chậm hơn so với dự báo trước đây.



Theo Tổ chức Lao động Quốc tế (ILO), dự báo tăng trưởng việc làm toàn cầu năm 2025 được điều chỉnh giảm xuống còn 1.5% so với dự báo trước đó là 1.7%. Điều này tương ứng với mức tăng khoảng 53 triệu lao động trên toàn cầu, giảm so với dự báo trước đó là 60 triệu lao động mới. Căng thẳng thương mại và bất ổn chính sách là yếu tố chính ảnh hưởng đến triển vọng việc làm. Thuế quan leo thang và các biện pháp thương mại không thể đoán trước đã tạo ra rủi ro gián đoạn đáng kể cho lao động có công việc liên quan đến nhu cầu cuối cùng từ Hoa Kỳ. Ước tính có 84 triệu người lao động trên 71 quốc gia, chủ yếu ở châu Á và Thái Bình Dương, đang đối diện với những nguy cơ bị ảnh hưởng do thực hiện những công việc liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến nhu cầu cuối cùng từ Hoa Kỳ.

# 03

## CÁC NHÂN TỐ RỦI RO TÁC ĐỘNG TỚI TRIỂN VỌNG KINH TẾ THẾ GIỚI

WB xác định 05 rủi ro chính làm chậm tăng trưởng trên diện rộng và tác động đến nhiều khía cạnh của kinh tế toàn cầu. Cụ thể:

### 3.1 Các rào cản thương mại và bất ổn chính sách gia tăng.

Sự gia tăng đáng kể các rào cản thương mại và bất ổn chính sách dai dẳng là lực cản lớn đối với triển vọng tăng trưởng toàn cầu. Điều này có thể dẫn đến suy yếu nhiều hơn dự kiến về đầu tư, thương mại và niềm tin. Căng thẳng thương mại và chi phí thương mại gia tăng cũng có thể khiến lạm phát cao hơn ở các nền kinh tế phát triển và hạn chế khả năng hỗ trợ tăng trưởng của các ngân hàng trung ương thông qua kênh hạ lãi suất. Các nền kinh tế mới nổi và đang phát triển có độ mở cao dễ bị tổn thương trước nhu cầu bên ngoài yếu hơn do căng thẳng thương mại gia tăng và bất ổn chính sách.



### 3.2 Tăng trưởng kinh tế toàn cầu vẫn còn yếu.

Tăng trưởng toàn cầu yếu hơn dự kiến là một rủi ro đáng kể vì triển vọng tăng trưởng yếu hơn làm giảm nhu cầu về dầu và các hàng hóa khác. Tăng trưởng yếu hơn dự kiến ở các nền kinh tế lớn, như Hoa Kỳ, Khu vực đồng Euro và Trung Quốc, sẽ có tác động lan tỏa bất lợi đến toàn cầu, đặc biệt là đối với các nền kinh tế mới nổi và đang phát triển có mối liên kết chặt chẽ về thương mại và đầu tư tại Đông Á và Thái Bình Dương, châu Âu và Trung Á.

### 3.3 Nguy cơ bất ổn và thắt chặt tài chính.

Bối cảnh kinh tế đầy thách thức có thể làm giảm khả năng chống chịu rủi ro trong lĩnh vực tài chính, khiến dòng vốn lớn chảy ra khỏi các nền kinh tế mới nổi và đang phát triển, điều kiện tài chính toàn cầu thắt chặt hơn. Chi phí vay cao hơn và tiền tệ mất giá cũng là những rủi ro, đặc biệt đối với các nền kinh tế mới nổi và đang phát triển có nợ cao.

### 3.4 Giá hàng hóa giảm.

Nhu cầu hàng hóa suy yếu sẽ cản trở tăng trưởng đối với các khu vực xuất khẩu hàng hóa. Giá dầu thấp hơn có thể gây ra những thách thức về tài chính cho các nước xuất khẩu dầu mỏ, là các quốc gia mà doanh thu của chính phủ gắn chặt với giá dầu và thâm hụt tài chính đã ở mức đáng kể.



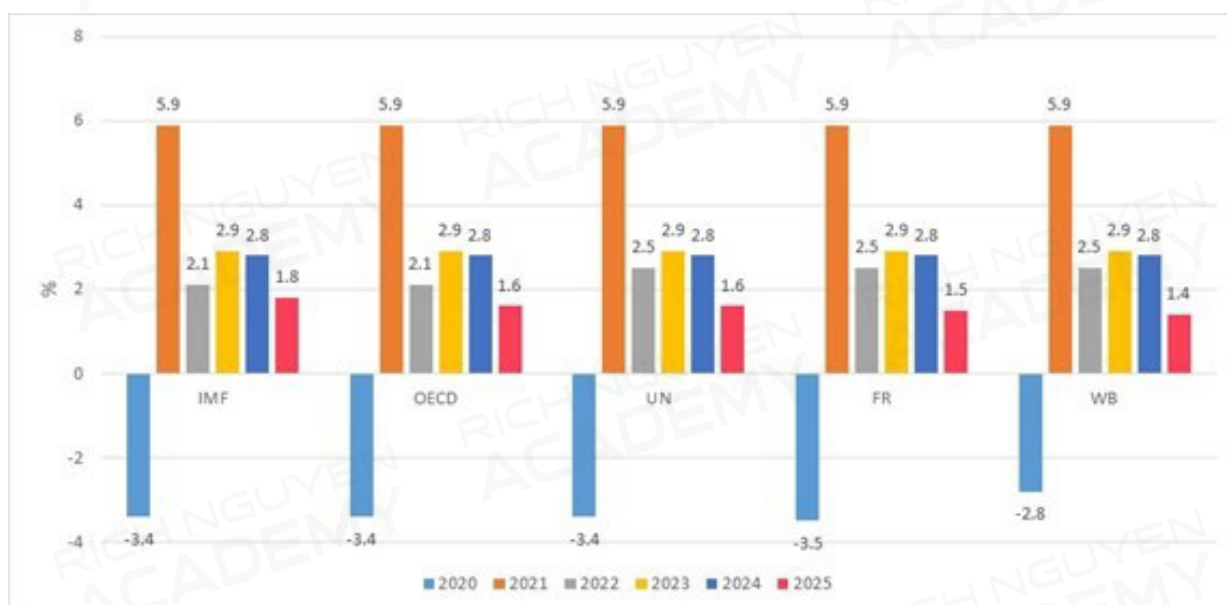
### 3.5 Biến đổi khí hậu, căng thẳng và xung đột địa chính trị gia tăng.

Các hiện tượng khí hậu cực đoan và thiên tai diễn ra thường xuyên hoặc dữ dội hơn là mối đe dọa thường trực đối với nhiều nền kinh tế. Theo đó có thể dẫn đến áp lực tăng giá và lạm phát biến động nhiều hơn trong ngắn hạn. Căng thẳng địa chính trị gia tăng và xung đột tiếp diễn ở nhiều nơi trên thế giới có thể gây tổn thất đối với hoạt động kinh tế ở các nền kinh tế đang phát triển và mới nổi, khi không thể tiếp cận với vốn đầu tư bên ngoài, gia tăng tình trạng nghèo đói và mất an ninh lương thực.

## 04 SỰ TĂNG TRƯỞNG CỦA MỘT SỐ NỀN KINH TẾ

### 4.1. Hoa Kỳ

Các tổ chức IMF, OECD, UN, WB và FR đều nhận định tăng trưởng kinh tế của Hoa Kỳ năm 2025 thấp hơn so với mức tăng trưởng 2,8% của năm 2024. Dự báo tăng trưởng năm 2025 của Hoa Kỳ được các tổ chức điều chỉnh giảm đáng kể trong khoảng từ 0,9 điểm phần trăm tới 0,3 điểm phần trăm so với các dự báo trước đây. trừ FR điều chỉnh tăng 0,3 điểm phần trăm dự báo tăng trưởng năm 2025 của Hoa Kỳ. Theo đó, IMF lạc quan nhất khi dự báo GDP năm 2025 của Hoa Kỳ tăng 1,8%, tiếp theo là OECD và UN cùng dự báo tăng trưởng ở mức 1,6%, FR dự báo thấp hơn ở mức 1,5% và thấp nhất là WB chỉ đạt 1,4%. Các tổ chức nhận định tăng trưởng GDP của Hoa Kỳ chậm lại chủ yếu do tác động của những thay đổi trong chính sách thương mại toàn cầu hiện tại và tương lai.



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

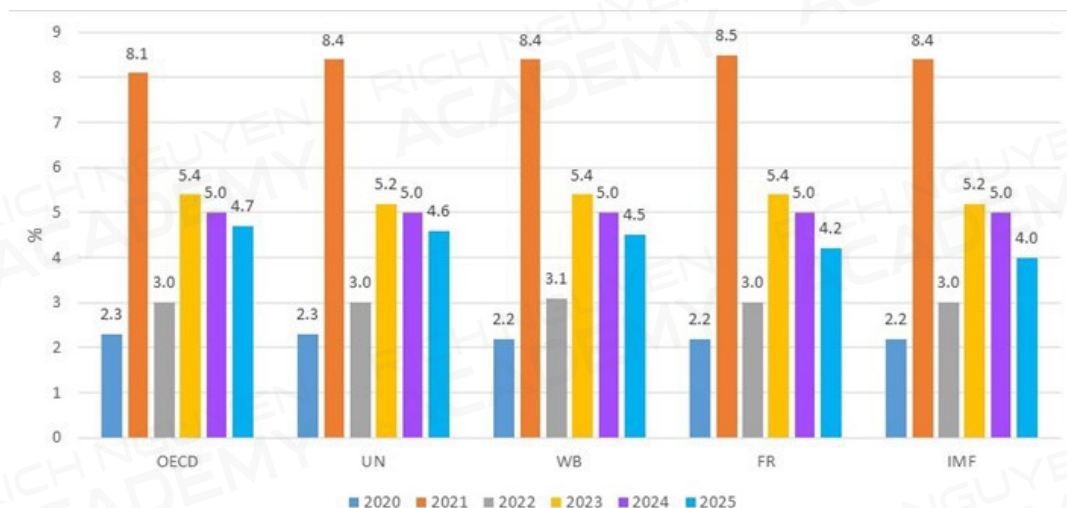
Trong số các tổ chức quốc tế, OECD có nhận định lạc quan hơn khi dự báo khu vực đồng Euro tăng trưởng 1,0% trong năm 2025. Các tổ chức khác dự báo tăng trưởng của khu vực đồng Euro năm 2025 thấp hơn, cụ thể IMF, UN và FR cùng dự báo tăng trưởng của khu vực này đạt 0,8%, WB dự báo thấp hơn, đạt 0,7%.



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

Theo các tổ chức quốc tế, tăng trưởng kinh tế Trung Quốc năm 2025 đều dưới mức tăng trưởng 5,0% của năm 2024. Cụ thể, OECD nhận định tăng trưởng kinh tế năm 2025 của Trung Quốc đạt 4,7%, tiếp theo là UN, WB, FR và IMF lần lượt đạt 4,6%, 4,5, 4,2 và 4,0%. Ngoài trừ FR, các tổ chức quốc tế đều điều chỉnh giảm tăng trưởng của Trung Quốc so với các dự báo trước đó chủ yếu do căng thẳng thương mại leo thang, đặc biệt chính sách thuế quan mới của Hoa Kỳ và các biện pháp trả đũa, dẫn đến gia tăng bất ổn về chính sách và nhu cầu bên ngoài yếu hơn. Tuy nhiên, các biện pháp kích thích tài khóa ở Trung Quốc dự kiến sẽ bù đắp cho tăng trưởng của quốc gia này.



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 đều nhận định tăng trưởng của Nhật Bản năm 2025 đạt dưới 1,0%, trong đó FR dự báo cao nhất, đạt 0,9%, tiếp theo là UN, WB và OECD đều dự báo đạt 0,7%, thấp nhất là IMF với dự báo tăng trưởng của Nhật Bản chỉ đạt 0,6% trong năm 2025. Chỉ riêng FR điều chỉnh tăng dự báo tăng trưởng của Nhật Bản trong năm 2025, còn các tổ chức quốc tế khác đều điều chỉnh giảm so với các dự báo trước đó, chủ yếu do căng thẳng thương mại toàn cầu leo thang, thuế quan mới của Hoa Kỳ và sự gia tăng bất ổn chính sách.

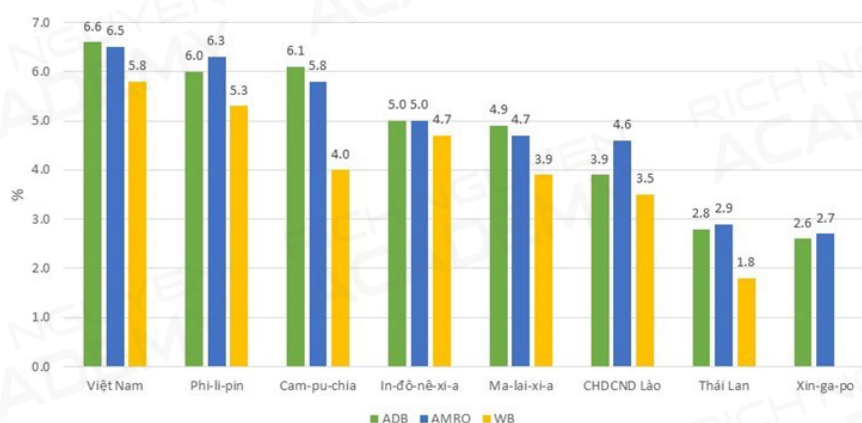


Tăng trưởng của Nhật Bản giai đoạn 2020–2024 và dự báo tăng trưởng năm 2025 theo các tổ chức quốc tế

#### 4.5. Đông Nam Á

Các tổ chức quốc tế gồm ADB, AMRO và WB đều dự báo tăng trưởng năm 2025 của Việt Nam cao nhất trong khu vực Đông Nam Á, lần lượt từ mức 5,8%–6,6%, tiếp theo là Phi-li-pin từ mức 5,3%–6,3%. Tăng trưởng năm 2025 của Cam-pu-chia đứng thứ ba trong khu vực theo dự báo của ADB (6,1%), AMRO (5,8%), nhưng theo đánh giá của WB lại đứng thứ 4 (4,0%) sau In-đô-nê-xi-a (4,7%). Các quốc gia In-đô-nê-xi-a, Ma-lai-xi-a, Lào đạt tăng trưởng khá trong khu vực lần lượt từ mức 4,7%–5,0%, 3,9%–4,9% và 3,5%–4,6%. Tăng trưởng năm 2025 của Thái Lan và Xin-ga-po thấp hơn các quốc gia khác trong khu vực, lần lượt đạt từ 1,8%–2,9% và 2,6%–2,7%.

Theo Trading Economics, dự báo tăng trưởng GDP quý II/2025 so với cùng kỳ năm trước của In-đô-nê-xi-a đạt 5,0%; Ma-lai-xi-a 4,2%; Phi-li-pin 5,5%; Xin-ga-po 2,3%, và Thái Lan 2,8%, Tăng trưởng quý II/2025 so với quý trước của các quốc gia trên lần lượt là 3,5%; 0,3%, 1,2%; 0,9%; và 0,8%.



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



05

## FED GIỮ NGUYÊN LÃI SUẤT, DỰ KIẾN CHỈ GIẢM 0,25% MỖI NĂM VÀO 2026 VÀ 2027.

Kết thúc cả 2 cuộc họp ngày 7/5/2025 và 18/6/2025, Cục Dự trữ liên bang Mỹ (Fed) vẫn quyết định giữ nguyên lãi suất tham chiếu tại 4,25–4,5%. Trong thông báo sau cuộc họp ngày 18/6, Fed nhận xét thị trường lao động vẫn vững vàng và tỷ lệ thất nghiệp duy trì mức thấp.

Chủ tịch Fed Jerome Powell cho biết lạm phát ba tháng qua đã hạ nhiệt, nhưng việc này "chỉ phản ánh quá khứ". Đồng thời Fed và cả các hãng dự báo bên ngoài đều cho rằng lạm phát đáng kể sẽ xuất hiện trong vài tháng tới. Fed cần phải tính đến điều đó, Powell cảnh báo.

Fed vẫn kỳ vọng giảm lãi suất tổng cộng 0,5 điểm phần trăm trong năm 2025. Tuy nhiên, họ dự kiến chỉ giảm 0,25 điểm phần trăm mỗi năm vào 2026 và 2027.

Thậm chí, trong 19 quan chức Fed, 7 người cho rằng không cần giảm lãi suất. Sự chia rẽ này phản ánh sự thiếu chắc chắn xoay quanh chính sách thuế của Tổng thống Mỹ Donald Trump. Powell nhận xét "đây vẫn là thời kỳ rất mù mờ" và các quan chức có thể đánh giá khác nhau về nguy cơ lạm phát dai dẳng hoặc thị trường lao động suy yếu.

Theo dự báo mới, Fed cho rằng triển vọng tăng trưởng sẽ chậm lại. GDP chỉ tăng 1,4% trong năm 2025, giảm so với 1,7% hồi tháng 3. Lạm phát cả năm sẽ ở mức 3%, cao hơn đáng kể so với con số đưa ra hồi tháng 5 (2,4%). Còn tỷ lệ thất nghiệp lên 4,5%.

Sang 2026, lạm phát sẽ ở mức 2,4% và giảm về 2,1% vào năm 2027. Tỷ lệ thất nghiệp được kỳ vọng ổn định trong suốt giai đoạn này.



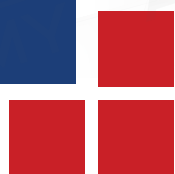
## 06 DỰ BÁO KINH TẾ TOÀN CẦU NĂM 2025

Phần lớn các tổ chức quốc tế đều điều chỉnh giảm tăng trưởng kinh tế toàn cầu so với các dự báo đầu năm 2025 ngoại trừ FR. Cụ thể, dự báo của IMF được điều chỉnh giảm nhiều nhất, 0,5 điểm phần trăm, tiếp theo là UN và WB điều chỉnh giảm 0,4 điểm phần trăm, OECD điều chỉnh giảm 0,2 điểm phần trăm. FR điều chỉnh tăng 0,3 điểm phần trăm dự báo tăng trưởng toàn cầu năm 2025 so với dự báo trong tháng 4/2025. Có thể thấy các tổ chức quốc tế đều không mấy lạc quan về tăng trưởng năm 2025 của thế giới khi OCED dự báo tăng trưởng đạt 2,9%, tiếp theo là IMF 2,8%, UN 2,4%, WB 2,3% và thấp nhất là FR ở mức 2,2%.



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





PHẦN  
**02**

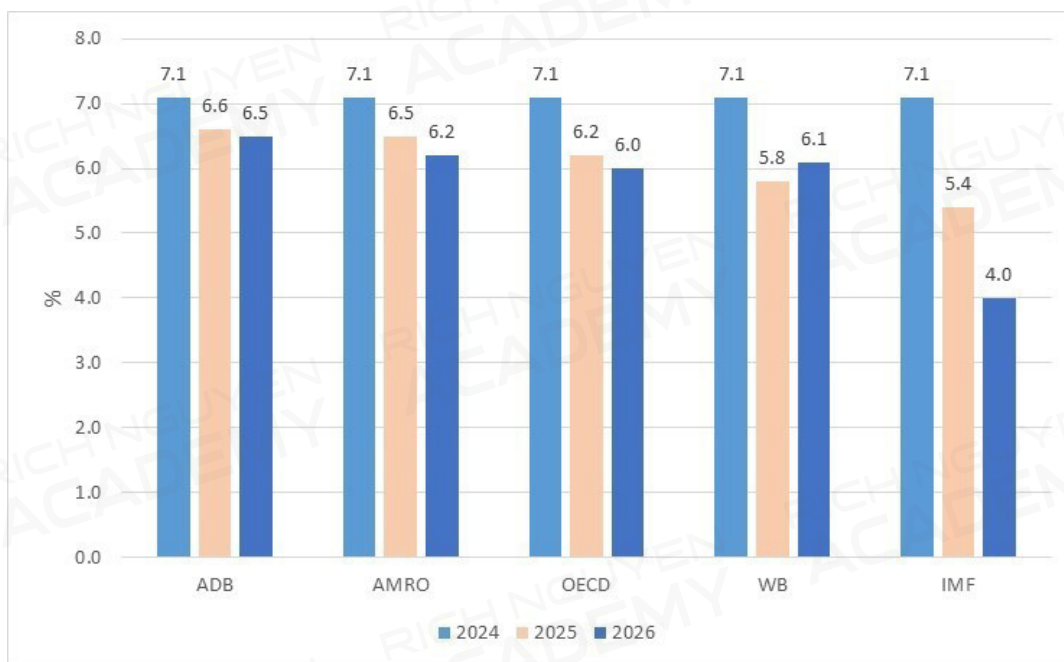
# KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM QUÝ II/2025

## 01 DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VIỆT NAM

Các tổ chức quốc tế đều nhận định tăng trưởng của Việt Nam năm 2025 giảm so với năm 2024. Trong đó, ADB, AMRO và OECD dự báo tăng trưởng năm 2025 của Việt Nam đạt trên 6,0%, lần lượt là 6,6%, 6,5,% và 6,2%. WB và IMF dự báo tăng trưởng 2025 của Việt Nam thấp hơn ở mức 5,8% và 5,4%.

Theo Trading Economics, tăng trưởng quý II/2025 của Việt Nam so với cùng kỳ năm trước đạt 7,0%.

Nguồn: ADB, AMRO, OECD, WB và IMF



Đánh giá tăng trưởng năm 2024 và dự báo tăng trưởng năm 2025 và năm 2026 của Việt Nam theo các tổ chức quốc tế

## 02 CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ VĨ MÔ QUÝ II/2025

### 2.1. GDP (Tổng sản phẩm trong nước)

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý II/2025 tăng trưởng tích cực, với tốc độ tăng ước đạt 7,96% so với cùng kỳ năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng 8,56% của quý II/2022 trong giai đoạn 2020–2025. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,89%, đóng góp 5,19% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,97%, đóng góp 43,63%; khu vực dịch vụ tăng 8,46%, đóng góp 51,18%.

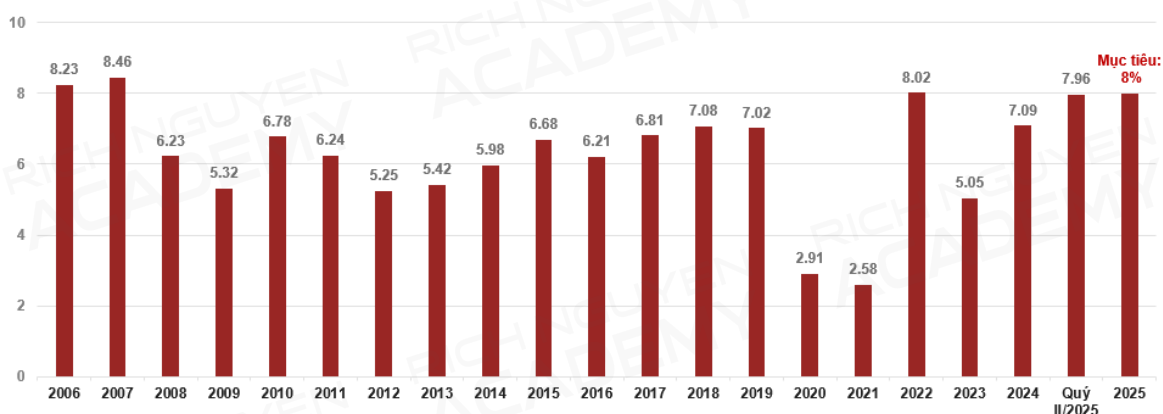
GDP sáu tháng đầu năm 2025 tăng 7,52% so với cùng kỳ năm trước, là mức cao nhất của sáu tháng đầu năm trong giai đoạn 2011–2025. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,84%, đóng góp 5,59%; khu vực công



ng nghiệp và xây dựng tăng 8,33%, đóng góp 42,20%; khu vực dịch vụ tăng 8,14%, đóng góp 52,21%.

### TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP TỪ NĂM 2006 – QUÝ II/2025

Đơn vị: %



QUÝ II/2025

▲ 7,96%

SO VỚI CÙNG KỲ 2024



6 THÁNG ĐẦU NĂM

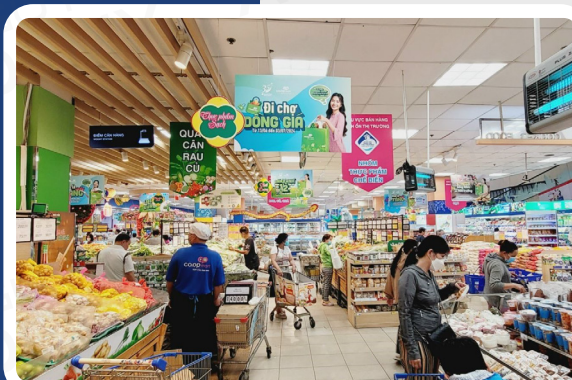
▲ 7,52%

SO VỚI CÙNG KỲ 2024

## 2.2. CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 6/2025 tăng 0,48% so với tháng trước; tăng 2,02% so với tháng 12/2024; tăng 3,57% so với cùng kỳ năm trước.

CPI bình quân quý II/2025 tăng 3,31% so với quý II/2024. Bình quân sáu tháng đầu năm 2025, CPI tăng 3,27% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 3,16%



QUÝ II/2025

▲ 3,31%

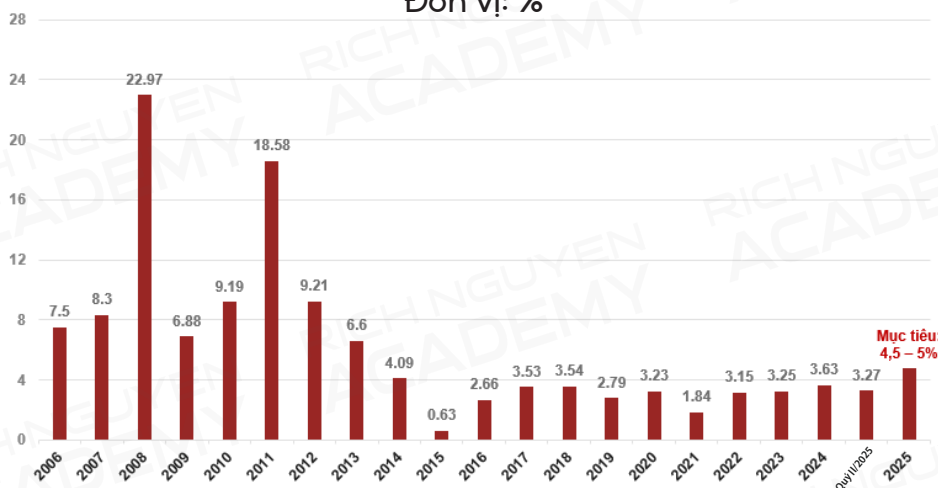
6 THÁNG ĐẦU NĂM

▲ 3,27%

SO VỚI CÙNG KỲ 2024

### CPI - TỐC ĐỘ TĂNG CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG TỪ NĂM 2006 - QUÝ II/2025

Đơn vị: %

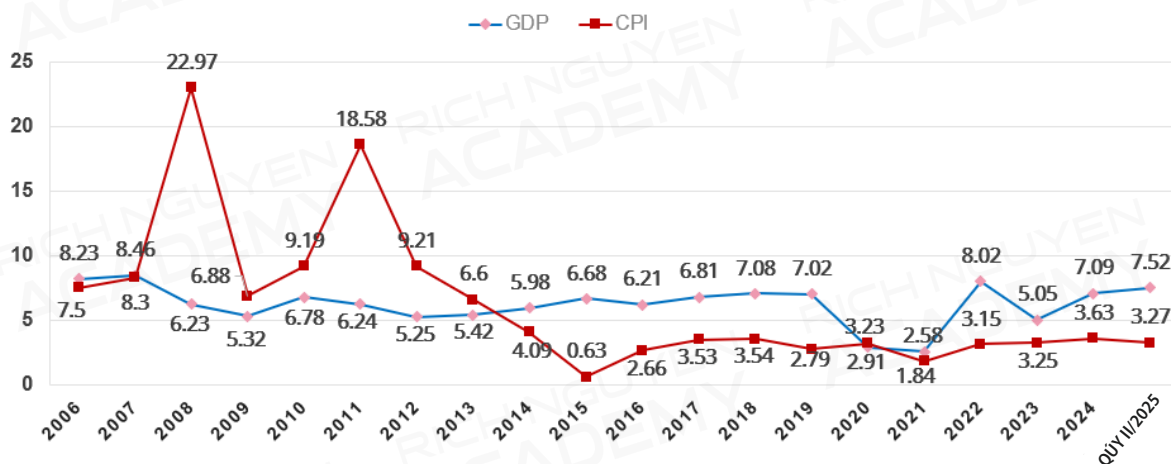




## TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP & CPI

TỪ NĂM 2006 – QUÝ II/2025

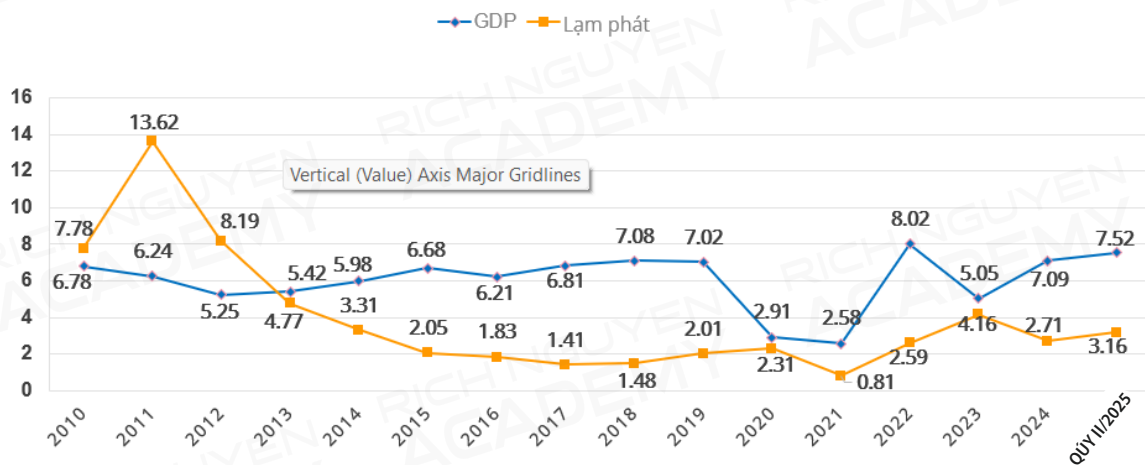
Đơn vị: %



## TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP & LẠM PHÁT

TỪ NĂM 2010 – QUÝ I/2025

Đơn vị: %



### 2.3. Đầu tư phát triển

Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội quý II/2025 theo giá hiện hành ước đạt 921,5 nghìn tỷ đồng, tăng 10,5% so với cùng kỳ năm trước

**Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội** Ước tính sáu tháng đầu năm 2025, theo giá hiện hành ước đạt 1.591,9 nghìn tỷ đồng, tăng 9,8% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó:

**Vốn khu vực ngoài Nhà nước** đạt 858,9 nghìn tỷ đồng, chiếm 54,0% và tăng 7,5% so với cùng kỳ năm trước

**Vốn khu vực Nhà nước (đầu tư công)** đạt 445,8 nghìn tỷ đồng, chiếm 28,0% tổng vốn và tăng 14,1% so với cùng kỳ năm trước;

Kế hoạch vốn đầu tư công năm 2025, Tổng số vốn

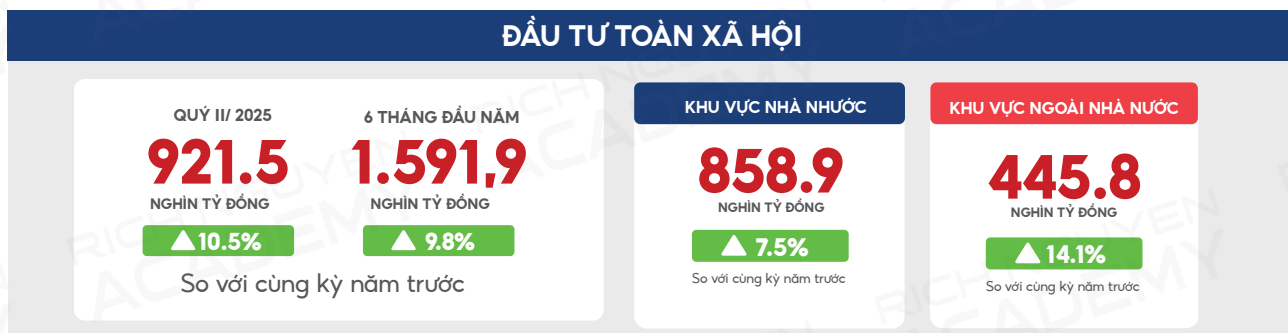


năm 2025 được Quốc hội quyết nghị và phân bổ cho các bộ, cơ quan trung ương và địa phương là 829.365 tỷ đồng, bao gồm: vốn ngân sách trung ương là 353.638 tỷ đồng và vốn ngân sách địa phương là 475.727 tỷ đồng.

Thủ tướng Chính phủ giao kế hoạch đầu tư công vốn ngân sách nhà nước năm 2025 cho các bộ, cơ quan trung ương và địa phương là 825.922,3 tỷ đồng, bao gồm: vốn ngân sách trung ương là 350.195 tỷ đồng và vốn ngân sách địa phương là 475.727 tỷ đồng. Bố trí cho dự án, nhiệm vụ thuộc 03 Chương trình mục tiêu quốc gia là: 21.962 tỷ đồng.

Về giải ngân vốn kế hoạch năm 2025, theo Bộ Tài chính, lũy kế giải ngân từ đầu năm đến ngày 31/5/2025 là 184.542,3 tỷ đồng, đạt 20,4% kế hoạch, đạt 22,34% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao. Trong đó, Chương trình mục tiêu quốc gia (CTMTQG) là 7.162,5 tỷ đồng (đạt 32,61% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao).

Ước giải ngân từ đầu năm đến ngày 30/6/2025 là 268.133,9 tỷ đồng, đạt 29,6% kế hoạch, đạt 32,5% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao (cùng kỳ năm 2024 đạt 26,4% kế hoạch và đạt 28,2% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao). Trong đó, CTMTQG là 9.258 tỷ đồng (đạt 42,2% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao).

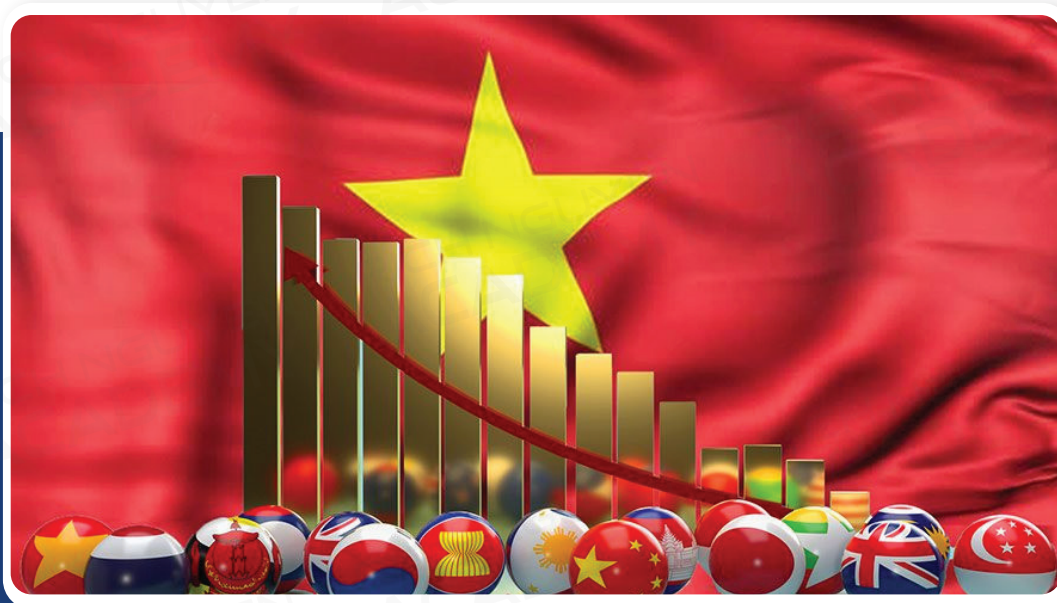




Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 30/6/2025 bao gồm: Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 21,52 tỷ USD, tăng 32,6% so với cùng kỳ năm trước.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam sáu tháng đầu năm 2025 ước đạt 11,72 tỷ USD, tăng 8,1% so với cùng kỳ năm trước.

Tổng vốn đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài (vốn cấp mới và điều chỉnh) sáu tháng đầu năm đạt 487,1 triệu USD, gấp 3,6 lần so với cùng kỳ năm trước.



## VỐN FDI

ĐĂNG KÝ

**21.52** TỶ USD

▲ **32.6%**

So với cùng kỳ năm trước

THỰC HIỆN

**11.72** TỶ USD

▲ **8.1%**

So với cùng kỳ năm trước

## 2.4. Xuất nhập khẩu hàng hóa

Quý II/2025 tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt 229,45 tỷ USD. Tính chung sáu tháng đầu năm 2025, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa đạt 432,03 tỷ USD, tăng 16,1% so với cùng kỳ năm trước.

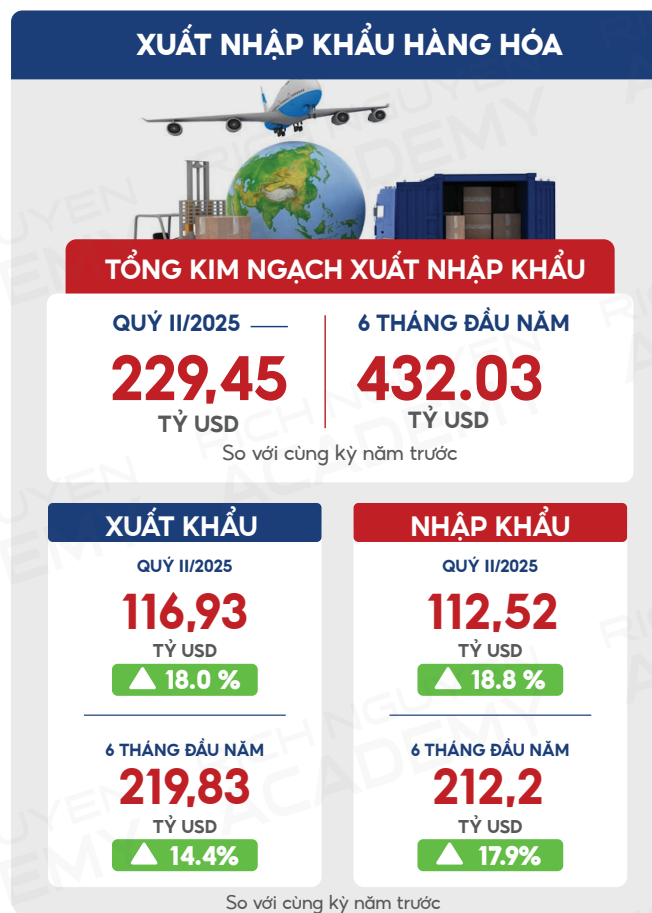
### Xuất khẩu hàng hóa:

- Quý II/2025, kim ngạch xuất khẩu đạt 116,93 tỷ USD, tăng 18,0% so với cùng kỳ năm trước và tăng 13,6% so với quý I/2025
- Tính chung sáu tháng đầu năm 2025, kim ngạch xuất khẩu hàng hóa đạt 219,83 tỷ USD, tăng 14,4% so với cùng kỳ năm trước

### Nhập khẩu hàng hóa:

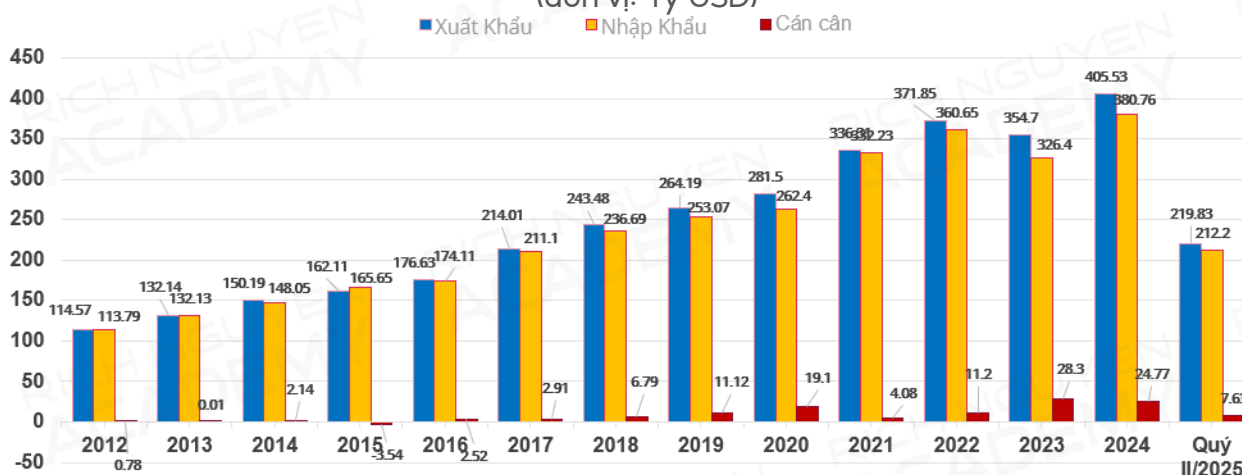
- Quý II/2025, kim ngạch nhập khẩu đạt 112,52 tỷ USD, tăng 18,8% so với cùng kỳ năm trước và tăng 12,9% so với quý I/2025
- Tính chung sáu tháng đầu năm 2025, kim ngạch nhập khẩu hàng hóa đạt 212,2 tỷ USD, tăng 17,9% so với cùng kỳ năm trước.

**Cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu** tính chung sáu tháng đầu năm 2025, 7,63 tỷ USD (cùng kỳ năm trước xuất siêu 12,15 tỷ USD).



## TỔNG KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU HÀNG HÓA TỪ NĂM 2012 – QII/2025

(đơn vị: Tỷ USD)



## 2.5. Hoạt động doanh nghiệp

Tổng số doanh nghiệp gia nhập và tái gia nhập thị trường tính chung sáu tháng đầu năm 2025 là 152.7 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới và quay trở lại hoạt động, tăng 26,5% so với cùng kỳ năm 2024. Bình quân một tháng có 25,5 nghìn doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động.

Số doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường tính chung sáu tháng đầu năm 2025 là 127.2 nghìn doanh nghiệp, tăng 15,5% so với cùng kỳ năm trước; bình quân một tháng có gần 21,2 nghìn doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường.



### HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP



QUÝ II/2025

**152.700** DN

THÀNH LẬP MỚI &  
QUAY LẠI HOẠT ĐỘNG

**▲ 18.6 %**

So với cùng kỳ năm 2024



**127.200** DN

RÚT LUI KHỎI THỊ TRƯỜNG

**▲ 15.7 %**

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 II/2025 ước tính là 53,1 triệu người, tăng 169,8 nghìn người so với quý trước và tăng 553,2 nghìn người so với cùng kỳ năm trước. Tính chung sáu tháng đầu năm 2025, lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên là 53,0 triệu người, tăng 542,6 nghìn người so với cùng kỳ năm trước.



**Lao động có việc làm** quý II/2025 ước tính là 52,0 triệu người, tăng 138,6 nghìn người so với quý trước và tăng 544,1 nghìn người so với cùng kỳ năm trước. Tính chung sáu tháng đầu năm 2025, lao động có việc làm là 51,9 triệu người, tăng 538,1 nghìn người so với cùng kỳ năm trước.

**Số người thiếu việc làm trong độ tuổi lao động** quý II/2025 là 1,73%, tăng 0,01 điểm phần trăm so với quý trước và giảm 0,33 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Tính chung sáu tháng đầu năm 2025, tỷ lệ thiếu việc làm trong độ tuổi lao động là 1,72%, giảm 0,33 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước.

**Thu nhập bình quân của người lao động** quý II/2025 là 8,2 triệu đồng/tháng, giảm 58 nghìn đồng so với quý I/2025 và tăng 800 nghìn đồng so với cùng kỳ năm 2024. Tính chung sáu tháng đầu năm 2025, thu nhập bình quân của người lao động là 8,3 triệu đồng/tháng, tăng 10,1%, tương ứng tăng 760 nghìn đồng so với cùng kỳ năm trước.

**Tỷ lệ thất nghiệp trong độ tuổi lao động** quý II/2025 là 2,24%, tăng 0,04 điểm phần trăm so với quý trước và giảm 0,05 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Tính chung sáu tháng đầu năm, tỷ lệ thất nghiệp trong độ tuổi lao động sáu tháng đầu năm 2025 là 2,22%, giảm 0,05 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước.

### LAO ĐỘNG – VIỆC LÀM

#### LAO ĐỘNG CÓ VIỆC LÀM

QUÝ II/2025

**52.0** TRIỆU NGƯỜI

▲ 544,1 NGHÌN NGƯỜI

6 THÁNG  
ĐẦU NĂM**51.9** TRIỆU NGƯỜI

▲ 538,1 NGHÌN NGƯỜI

So với cùng kỳ năm 2024

#### TỶ LỆ THẤT NGHIỆP

QUÝ II/2025

**2,24 %**

▼ 0.05 ĐIỂM PHẦN TRĂM

6 THÁNG  
ĐẦU NĂM**2.22%**

▼ 0.05 ĐIỂM PHẦN TRĂM

So với cùng kỳ năm 2024

## 2.7. Tổng thu – chi NSNN

Tổng thu ngân sách Nhà nước lũy kế sáu tháng đầu năm 2025 đạt 1.332,3 nghìn tỷ đồng, bằng 67,7% dự toán năm và tăng 28,3% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó: thu nội địa đạt 1.158,4 nghìn tỷ đồng, bằng 69,4% dự toán năm và tăng 33,3% so với cùng kỳ năm trước.

Tổng chi ngân sách Nhà nước lũy kế sáu tháng đầu năm 2025 đạt 1.102,1 nghìn tỷ đồng, bằng 43,2% dự toán năm và tăng 38,5% so với cùng kỳ năm trước.

### THU CHI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

#### TỔNG THU CHI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

6 THÁNG  
ĐẦU NĂM

**2.434,4** Nghìn tỷ đồng

#### THU NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

**1.332,3**

Nghìn tỷ đồng

= **67.7 %** DỰ TOÁN NĂM

▲ **28.3 %**

#### CHI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

**1.102,1**

Nghìn tỷ đồng

= **43.2 %** DỰ TOÁN NĂM

▲ **38.5 %**

So với cùng kỳ năm 2024

## 2.8. Hiện trạng tiêu dùng và sản xuất trong nước

- Quý II/2025, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước đạt 1.713,8 nghìn tỷ đồng, tăng 0,6% so với quý trước và tăng 9,0% so với cùng kỳ năm trước.
- Tính chung sáu tháng đầu năm 2025, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 3.416,8 nghìn tỷ đồng, tăng 9,3% so với cùng kỳ năm trước (cùng kỳ năm 2024 tăng 8,9%), nếu loại trừ yếu tố giá tăng 7,2% (cùng kỳ năm 2024 tăng 6,0%).

### HIỆN TRẠNG TIÊU DÙNG VÀ SẢN XUẤT

#### BÁN LẺ HÀNG HÓA – DỊCH VỤ TIÊU DÙNG



So với cùng kỳ năm 2024

## 2.9 Dịch vụ du lịch

Chính sách thị thực thuận lợi, các chương trình quảng bá, xúc tiến du lịch được đẩy mạnh cùng với những giải thưởng du lịch danh giá được các tổ chức quốc tế trao tặng đã thu hút khách quốc tế đến Việt Nam tiếp tục tăng cao trong nửa đầu của năm 2025. Trong 6 tháng đầu năm 2025, Việt Nam đón 10,7 triệu lượt khách quốc tế đến, tăng 20,7% so với cùng kỳ năm 2024. Về tình hình khách nội địa, trong 6 tháng Việt Nam đón 77,5 triệu lượt khách nội địa, tăng 16% so với cùng kỳ năm 2024.

Du lịch Việt Nam đang đứng trước vận hội mới để khẳng định vị thế là ngành kinh tế mũi nhọn đối với tiến trình phát triển kinh tế – xã hội của đất nước, đáp ứng yêu cầu của Đảng, Nhà nước và kỳ vọng của nhân dân. Năm 2025, ngành Du lịch Việt Nam đặt mục tiêu: Đón từ 22 – 23 triệu lượt khách quốc tế; phục vụ 120 – 130 triệu lượt khách nội địa, đạt tổng thu từ du lịch khoảng 980 – 1.050 nghìn tỷ đồng, vươn đến mốc doanh thu triệu tỷ đồng. Năm 2025 được kỳ vọng là cột mốc quan trọng, đánh dấu sự trở lại mạnh mẽ của ngành Du lịch sau những biến động lớn.



## 2.10. Chỉ số vàng – Đô la Mỹ

– Chỉ số giá vàng bình quân quý II/2025 tăng 43,62% so với cùng kỳ năm trước; bình quân sáu tháng đầu năm 2025, chỉ số giá vàng tăng 37,40%. Tương ứng cuối quý II/2025 giá vàng SJC niêm yết ở mức 117,5 triệu đồng/lượng mua vào và 119,5 triệu đồng/lượng bán ra.

– Chỉ số giá đô la Mỹ bình quân quý II/2025 tăng 2,98%; bình quân sáu tháng đầu năm 2025 tăng 3,30%. Tương ứng cuối quý II/2025 ở mức 25.052 đồng/USD



## CHỈ SỐ VÀNG – ĐÔ LA MỸ

### CHỈ SỐ VÀNG



BÌNH QUÂN QUÝ II/2025

▲ 43.62 %

So với cùng kỳ năm trước

CUỐI QUÝ II/ 2025

GIÁ MUA VÀO

**117,5**

TRIỆU ĐỒNG / LƯỢNG

GIÁ BÁN RA

**119,5**

TRIỆU ĐỒNG / LƯỢNG

### CHỈ SỐ ĐÔ LA MỸ



BÌNH QUÂN QUÝ II/2025

▲ 2.98 %

So với cùng kỳ năm trước

CUỐI QUÝ II/2025

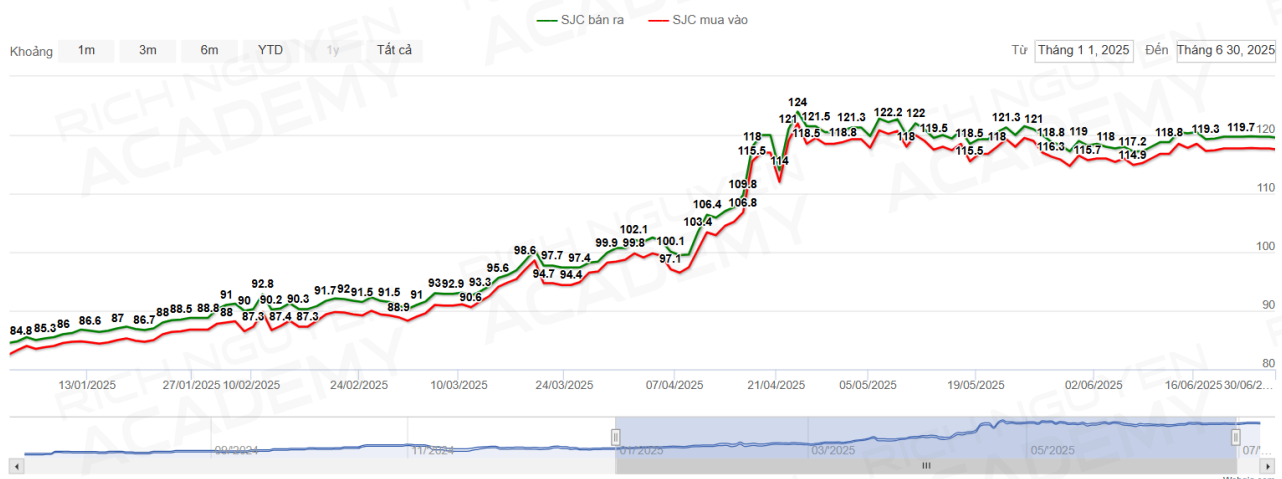
GIÁ QUY ĐỔI **25.052**

ĐỒNG/ USD

## BIỂU ĐỒ GIÁ VÀNG SJC

Từ 01/01/2025 – 30/06/2025

(đơn vị: Triệu đồng)



## 2.11. Tăng trưởng tín dụng



Ngân hàng Nhà nước (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 ngày 26-6 vừa qua, huy động vốn của các tổ chức tín dụng tăng 6,11%. Phó Thống đốc NHNN cho biết tính đến ngày 30/6/2025, tín dụng nền kinh tế đạt trên 17,2 triệu tỉ đồng, tăng 9,9% so với cuối năm 2024, tín dụng tập trung vào các lĩnh vực ưu tiên, sản xuất kinh doanh gấp 2,5 lần so với cùng kỳ năm 2024 với lượng tín dụng đưa ra nền kinh tế rất lớn.

Số liệu của NHNN cho thấy, tín dụng với lĩnh vực nông nghiệp, nông thôn chiếm tỷ trọng hơn 23%, lĩnh vực xây dựng chiếm 5,53%, bán buôn bán lẻ chiếm 23,74%, kinh doanh bất động sản chiếm 18,47%...

Từ đầu năm đến nay, Ngân hàng Nhà nước giữ nguyên các mức lãi suất điều hành để duy trì ổn định mặt bằng lãi suất nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc thúc đẩy tín dụng.

Về phía các ngân hàng thương mại đã triển khai chỉ đạo của Ngân hàng Nhà nước trong việc giữ ổn định mặt bằng lãi suất huy động, tiết kiệm chi phí để giảm mặt bằng lãi suất cho vay. Lãi suất cho vay bình quân ở mức 6,38%/năm, giảm khoảng 0,6%/năm so với cuối năm 2024.

Về tín dụng chính sách xã hội, đến ngày 30/6/2025, tổng số vốn giải ngân các chương trình tín dụng chính sách xã hội đạt 82.249 tỷ đồng. Tổng dư nợ tín dụng chính sách đạt 394.039 tỷ đồng, tăng 7,2% so với năm 2024.

Hiện nay, vốn trong nước đang phụ thuộc nhiều vào tín dụng ngân hàng. Trong phiên chất vấn Bộ trưởng Bộ Tài chính ngày 19/06/2025, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước cho rằng để phục vụ mục tiêu tăng trưởng hai con số, đặc biệt khi nền kinh tế phụ thuộc vào vốn đầu tư lớn nhưng hiệu quả chưa cao, phản ánh chỉ số ICOR của Việt Nam cao hơn nhiều nước trên thế giới và khu vực. Vì vậy cần phải nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

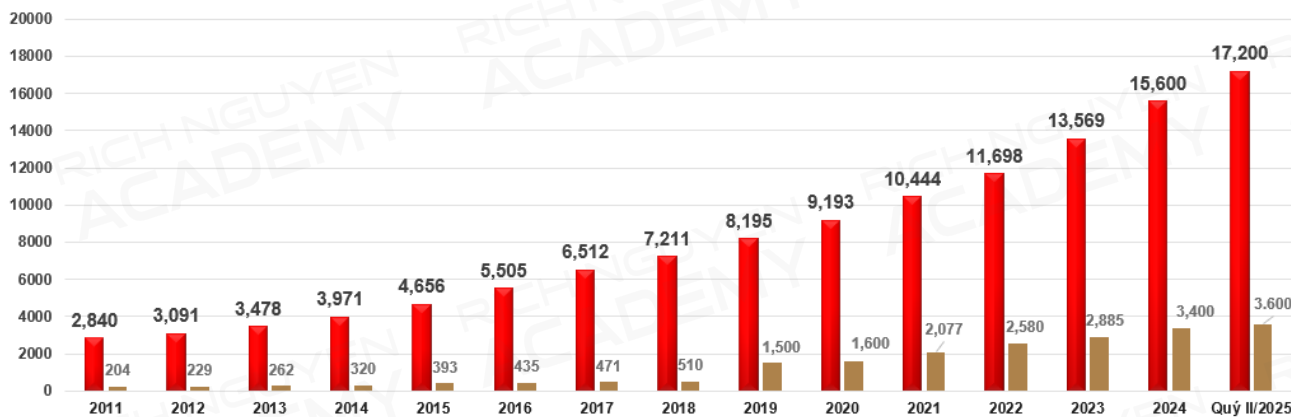
Đặc biệt, cần lưu ý khi vốn trong nước phụ thuộc nhiều vào tín dụng ngân hàng, kể cả vốn trung và dài hạn. Trong đó dư nợ tín dụng/GDP (tổng sản phẩm nội địa) là 134% vào cuối năm 2024, nên nếu tiếp tục dựa vào nguồn vốn ngân hàng sẽ tiềm ẩn rủi ro và gây hệ lụy cho nền kinh tế, khó có thể tăng trưởng cao, khó đi đôi với bền vững. Đây là vấn đề các bộ ngành điều hành kinh tế vĩ mô cần hết sức lưu ý khi cân đối các nguồn vốn cho mục tiêu tăng trưởng.

| 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  |
| Cuối tháng 3                         | 3,93%                    | 16.230 triệu tỷ đồng |
| 18/4                                 | 4,27%                    | 16,28 triệu tỷ đồng  |
| 19/5                                 | 5,59%                    | 16,49 triệu tỷ đồng  |
| 26/6                                 | 8,3%                     | 16,9 triệu tỷ đồng   |
| 30/6                                 | 9,9%                     | 17,2 triệu tỷ đồng   |

Tăng trưởng tín dụng từ đầu năm 2025 so với cuối năm 2024

### DƯ NỢ TÍN DỤNG KINH TẾ & BẤT ĐỘNG SẢN TỪ NĂM 2011 – QII/2025

(Đơn vị: Triệu tỷ đồng)





## 2.12. Vốn hóa thị trường chứng khoán

Trên thị trường cổ phiếu, tính đến ngày 30/06/2025, chỉ số VNIndex đạt 1.376,07 điểm, tăng 8,6% so với cuối năm 2024; mức vốn hóa thị trường cổ phiếu đạt 7.689,7 nghìn tỷ đồng, tăng 7,2%.

Giá trị giao dịch bình quân tháng 6/2025 đạt 23.327 tỷ đồng/phiên, giảm 3,0% so với bình quân tháng trước. Tính từ đầu năm đến nay, giá trị giao dịch bình quân đạt 21.297 tỷ đồng/phiên, tăng 1,4% so với bình quân năm 2024.

Tính tới hết quý II/2025, số lượng tài khoản giao dịch trong nước là 10.221.333 tài khoản, hoàn thành mục tiêu trước thời hạn 2025 và đang hướng đến 11 triệu tài khoản vào năm 2030.

### MỨC VỐN HÓA THỊ TRƯỜNG

Đạt **7.689,7**  
Nghìn tỷ đồng

**▲ 7.2 %**

So với cuối năm 2024

### GIÁ TRỊ GIAO DỊCH BÌNH QUÂN

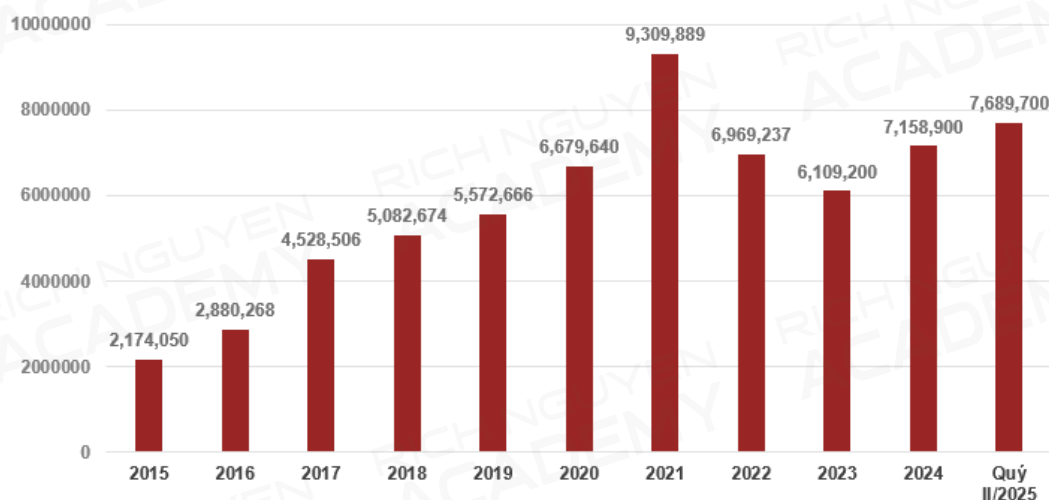
Đạt **21.297**  
tỷ đồng/phiên

**▲ 1.4 %**

So với bình quân năm 2024

### VỐN HÓA THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN NĂM 2015 – QUÝ II/2025

Đơn Vị: Tỷ Đồng



Vốn hóa thị trường chứng khoán từ năm 2015 – Quý II/2025  
(đơn vị: tỷ đồng)

## 2.13. Chính sách tài khóa và tiền tệ

### Chính sách tiền tệ

- Điều hành chủ động, linh hoạt: Theo dõi sát tình hình kinh tế trong nước và thế giới. Phối hợp chính sách tài khóa, kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô.
- Giảm lãi suất, hỗ trợ tín dụng: Yêu cầu tổ chức tín dụng tiết giảm chi phí, đẩy mạnh chuyển đổi số. Hướng tín dụng vào các lĩnh vực ưu tiên và động lực tăng trưởng mới. Phấn đấu tăng trưởng tín dụng 2025 đạt khoảng 16%.
- Điều hành tỷ giá linh hoạt: Cân bằng hợp lý giữa lãi suất – tỷ giá. Chủ động phản ứng chính sách trước biến động quốc tế.
- Cải cách điều hành tín dụng: Rà soát việc bỏ hạn ngạch tăng trưởng tín dụng. Xây dựng tiêu chí kiểm soát an toàn tín dụng theo rủi ro tổ chức.
- Triển khai các chương trình tín dụng trọng điểm: Đẩy mạnh chương trình tín dụng đối với người trẻ dưới 35 tuổi mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Gói 500.000 tỷ đồng cho doanh nghiệp đầu tư hạ tầng, công nghệ, đổi mới sáng tạo...
- Quản lý thị trường vàng: Tăng cường các biện pháp quản lý thị trường vàng phù hợp, kịp thời, hiệu quả. Trình Nghị định sửa đổi về quản lý kinh doanh vàng trước 15/7/2025.



## **Chính sách tài khóa mở rộng hợp lý, có trọng điểm**

### **Bộ Tài chính chủ trì**

- + Phối hợp hiệu quả với chính sách tiền tệ. Phấn đấu thu ngân sách tăng ít nhất 20% so với dự toán 2025. Tiết kiệm thêm 10% chi thường xuyên 7 tháng cuối năm 2025.
- + Bảo đảm kinh phí thực hiện chính sách: Thực hiện chi trả đúng theo các nghị định mới. Hướng dẫn triển khai mô hình chính quyền địa phương 2 cấp.
- + Chính sách miễn, giảm, gia hạn thuế, phí: Tạo điều kiện cho doanh nghiệp, người dân sản xuất – kinh doanh.
- + Thu hút FDI có chọn lọc: Tập trung dự án công nghệ cao, quy mô lớn, bảo vệ môi trường. Gỡ vướng thủ tục hành chính cho doanh nghiệp FDI.
- + Thúc đẩy giải ngân đầu tư công: Rà soát, điều chỉnh kế hoạch vốn đầu tư công năm 2025.
- + Nâng hạng thị trường chứng khoán: Thực hiện các giải pháp đáp ứng tiêu chí thị trường mới nổi.
- + Phát triển thị trường tài sản số: Trình Nghị quyết thí điểm thị trường tài sản mã hóa trước 15/7/2025.
- + Đối phó chính sách thuế của Mỹ: Rà soát tác động và xây dựng chính sách hỗ trợ doanh nghiệp, người lao động bị ảnh hưởng.

### **Các Bộ, ngành, địa phương**

- + Chủ động theo dõi, phản ứng chính sách kịp thời: Không để bị động, bất ngờ trước biến động trong nước và quốc tế.
- + Tăng tốc giải ngân vốn đầu tư công: Giải ngân đạt 100% kế hoạch 2025, lấy đầu tư công dẫn dắt đầu tư tư. Xử lý cán bộ yếu kém, đùn đẩy, sợ trách nhiệm.
- + Phấn đấu huy động tổng vốn đầu tư toàn xã hội tăng trưởng 11–12% so với năm 2024.
- + Xử lý các dự án tồn đọng, chậm tiến độ: Giải phóng nguồn lực, chống lãng phí.
- + Xây dựng kế hoạch đầu tư công trung hạn 2026–2030: Không vượt quá 3.000 dự án từ ngân sách trung ương. Tập trung vốn vào các công trình trọng điểm, quốc gia.





PHẦN  
**03**

# THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ II/2025

## 01 DẤU ẤN NỔI BẬT QUÝ II/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 nhà ở xã hội.

Tuy nhiên chúng ta lại đang có nhiều lo ngại về thuế quan của Mỹ sẽ hưởng trực tiếp đến thị trường BĐS, đặc biệt là BĐS công nghiệp trong thời gian tới.

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

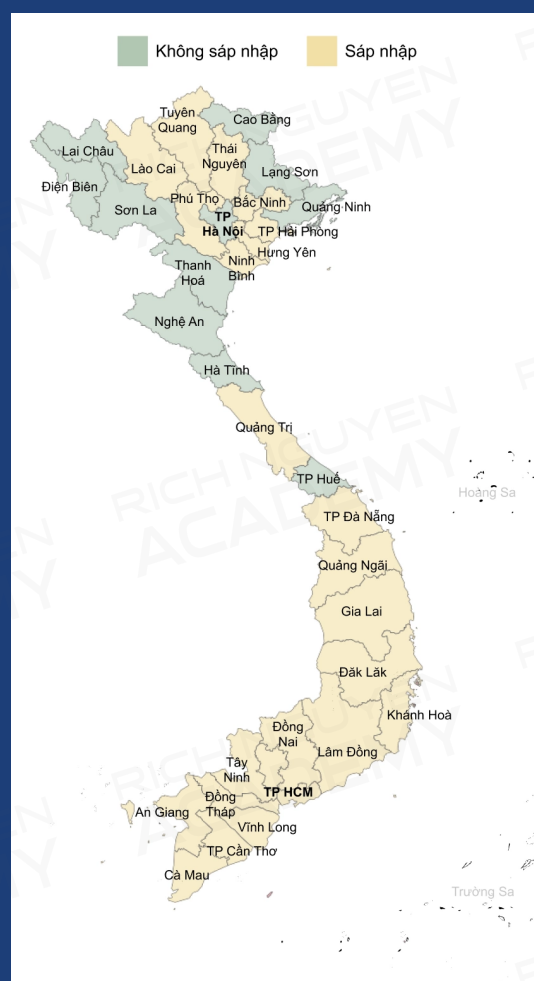
### 1.1 Sáp nhập tỉnh thành – xu thế tất yếu trong kỷ nguyên "vươn mình"

Việc sáp nhập các tỉnh/thành – giảm từ 63 xuống còn 34 là một cải cách hành chính cấp quốc gia với tầm vóc to lớn, không chỉ đơn thuần đổi bản đồ tỉnh thành, mà là một bước ngoặt tái cấu trúc toàn diện để xây dựng nền hành chính tinh gọn, hiện đại, đủ tầm đón đầu cơ hội trong kỷ nguyên mới.

– **12/06/2025:** Quốc hội chính thức thông qua nghị quyết sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, cả nước còn 34 tỉnh, thành. Nghị quyết có hiệu lực từ ngày thông qua.

– **Sáng 30/6/2025,** trên cả nước đồng loạt diễn ra Lễ công bố các nghị quyết, quyết định của Trung ương và địa phương về sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh, cấp xã, thành lập tổ chức đảng, chỉ định cấp ủy, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Mặt trận tổ quốc tỉnh, thành phố, xã, phường, đặc khu.

– **1/7/2025** – cột mốc lịch sử, các tỉnh, thành hình thành sau sắp xếp chính thức hoạt động





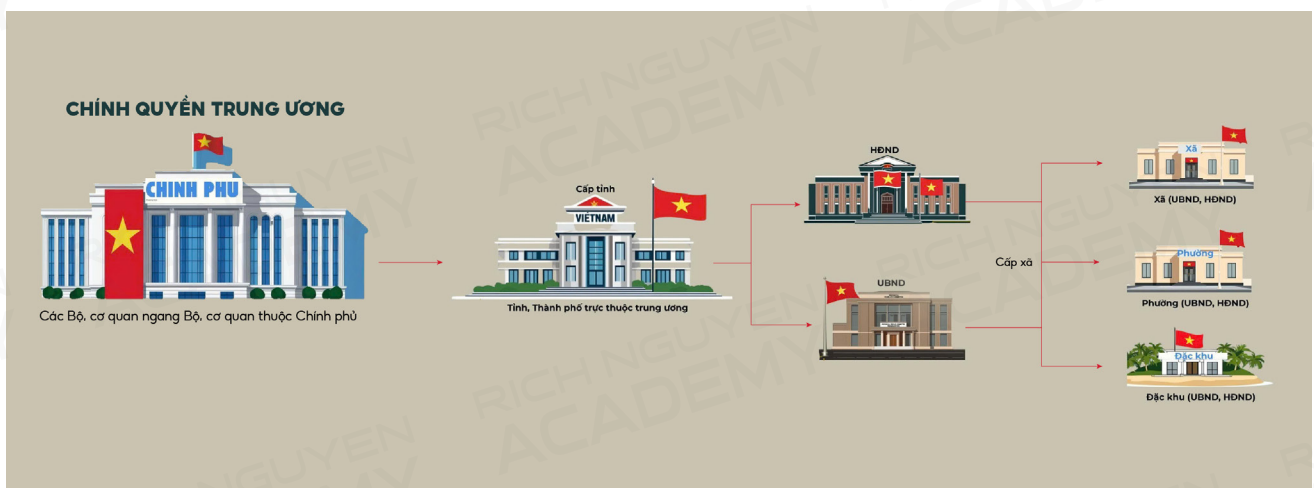
## Dự kiến 10 địa phương có quy mô kinh tế lớn nhất Việt Nam sau sáp nhập (biên tập bởi Vietnam Projects Construction)

1. TP Hồ Chí Minh: 2.700.000 tỷ đồng
2. Hà Nội: 1.400.000 tỷ đồng
3. Hải Phòng: 658.000 tỷ đồng
4. Đồng Nai: 609.000 tỷ đồng
5. Bắc Ninh: 440.000 tỷ đồng
6. Phú Thọ: 355.000 tỷ đồng
7. Quảng Ninh: 348.000 tỷ đồng
8. Lâm Đồng: 320.000 tỷ đồng
9. Thanh Hóa: 317.000 tỷ đồng
10. Tây Ninh: 312.000 tỷ đồng

Sáp nhập tỉnh thành sẽ tạo ra động lực phát triển kinh tế cho nhiều tỉnh thành, đặc biệt là hình thành các trung tâm đô thị lớn, "siêu đô thị" như Hải Phòng, TP Hồ Chí Minh, từ đó mang nhiều "làn sóng mới", định hình mức giá mới cho thị trường bất động sản. Tuy nhiên, nếu không cẩn trọng, nhà đầu tư dễ rơi vào bẫy tăng giá ảo.

## 1.2 Mô hình chính quyền địa phương 2 cấp – Thay đổi phân quyền, phân cấp

Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Nguyễn Hòa Bình: "Bộ máy cũ đã phát huy tác dụng tốt trong nhiều năm qua. Tuy nhiên, đến nay đã bộc lộ những hạn chế như tổ chức chưa thực sự khoa học, còn chồng chéo, còn tầng nấc trung gian, biên chế đông, gây khó khăn cho việc cải thiện chính sách tiền lương"





Mục tiêu của mô hình chính quyền 2 cấp – Bỏ cấp huyện: Tổ chức bộ máy của chính quyền địa phương khoa học hơn, gọn nhẹ hơn, xóa được tầng nấc trung gian, làm cho chính quyền gần dân hơn, kiểm soát tốt hơn địa bàn rộng lớn và cũng tạo điều kiện sắp xếp lại đội ngũ cán bộ tinh gọn, hiệu lực.

### Lộ trình thực hiện:

- **12/6/2025:** Quốc hội thông qua quyết định sắp xếp đơn vị hành chính Việt Nam chính thức 34 tỉnh thành và chính quyền địa phương 2 cấp
- **01/07/2025:** Cấp xã mới chính thức đi vào hoạt động.
- **Trước 15/07/2025:** Phấn đấu hoàn thành việc sáp nhập cấp xã.
- **Trước 15/08/2025:** Phấn đấu hoàn thành việc sáp nhập cấp tỉnh.
- **Trước 15/08/2025:** Hoàn thành kiện toàn, sắp xếp tổ chức bộ máy và các đơn vị hành chính cấp xã.
- **Trước 15/09/2025:** Hoàn thành kiện toàn, sắp xếp tổ chức bộ máy và các đơn vị hành chính cấp tỉnh

**Những thay đổi quan trọng về thẩm quyền các cấp trong lĩnh vực BĐS (Theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP** quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai)

- Chủ tịch UBND cấp xã được trao thêm quyền về đất đai, trong đó có thẩm quyền cấp sổ đỏ
- Cơ quan quản lý đất đai cấp xã có quyền ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính phục vụ cấp sổ đỏ
- Người dân không phải xác nhận đất không tranh chấp khi làm sổ đỏ ở cấp xã
- Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai không được yêu cầu người sử dụng đất phải thực hiện chỉnh lý hồ sơ, giấy tờ liên quan đến đất đai sau khi sắp xếp, tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp.
- Cấp xã quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định
- Người dân có thể nộp hồ sơ tại bất kỳ đơn vị nào trong cùng tỉnh...

Việc thay đổi phân quyền, phân cấp dự đoán **sẽ có tác động rất tích cực đối với thị trường BĐS**, đặc biệt là về xử lý thủ tục đất đai: Đẩy nhanh tốc độ cấp giấy chứng nhận; cải thiện khả năng tiếp cận đất đai cho đầu tư nhỏ và vừa; giảm rủi ro pháp lý, tắc nghẽn hồ sơ; tăng giá trị bất động sản tại vùng chuyển đổi thủ tục nhanh; quy hoạch và hạ tầng nhanh, quỹ đất giải phóng mặt bằng được xử lý sớm...

### 1.3. Cơn sốt đất nền sau khi có thông tin sáp nhập hạ nhiệt nhanh chóng

Thông tin sáp nhập tỉnh thành từng khiến cơn sốt đất nền diễn ra trên diện rộng ngay sau Tết Nguyên đán 2025, nhưng đến nay thị trường đã nhanh chóng hạ nhiệt. Nhiều khu vực từng tăng giá nhanh lên 30–40% vài tháng trước đó tại Hưng Yên, Bắc Giang, Hòa Bình ... đã xuất hiện tình trạng nhà đầu tư thoát hàng, muốn "cắt lỗ" hàng trăm triệu đồng.

Theo dữ liệu từ Batdongsan.com.vn, tính đến tháng 3.2025, lượng tìm kiếm đất nền tăng mạnh tại nhiều tỉnh, thành sau thông tin sáp nhập. So với tháng 2.2025, mức độ quan tâm đến đất nền ở Hà Nội tăng 52%, TP.HCM tăng 31%, Hưng Yên tăng 36%, Thái Bình tăng 75%, Bình Dương tăng 49%, Bà Rịa – Vũng Tàu tăng 42%, Quảng Bình tăng 45% và Quảng Trị tăng 8%... Tuy nhiên sau đó hạ nhiệt nhanh chóng.



– Mức độ quan tâm đất nền tại Hà Nội và các tỉnh phía Bắc có xu hướng giảm tốc sau khi đạt đỉnh vào tháng 3, giảm lần lượt 15% và 5% theo tháng. Một số tỉnh sụt giảm mức độ quan tâm mạnh nhất gồm Hòa Bình (giảm 16%), Vĩnh Phúc (14%), Bắc Giang (11%), Hưng Yên (10%)...

– Tại **TP Hưng Yên**, một lô đất trên đường Lương Định Của từng được rao giá 35 triệu đồng/m<sup>2</sup> vào tháng 3.2025, nay đã giảm còn 32 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Các lô đất ở phường Hiến Nam cũng hạ từ mức 28–32 triệu đồng/m<sup>2</sup> về khoảng 30 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

– Ở **Thái Bình**, đất tại phường Hoàng Diệu từng được rao bán ở mức 30 – 32 triệu đồng/m<sup>2</sup>, nay nhiều chủ đất đã điều chỉnh xuống còn 29 – 30 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Tình trạng "**gãy sóng**" đầu tư đất nền diễn ra phổ biến ở nhiều tỉnh phía Bắc, tập trung ở những nơi có thông tin đầu tư dự án lớn hoặc sáp nhập đơn vị hành chính. **Nắm được tâm lý thị trường dễ biến động theo thông tin**, nhiều nhóm nhà đầu tư, môi giới đã tạo tâm lý đám đông khi liên tục rao bán, chuyển nhượng, mang đến "cảm giác thị trường sôi động". Khi tâm lý lên đỉnh điểm, các đối tượng này rút khỏi thị trường, để lại nhiều hệ lụy cho những người đến sau.

## 1.4 Loạt nhà ở xã hội khởi công, mở bán

Liên tiếp các dự án nhà ở xã hội giá rẻ được khởi công, mở bán thời gian qua đang là thông tin được nhiều nhà đầu tư quan tâm. Việc đẩy mạnh các dự án nhà ở xã hội là tín hiệu tích cực cho thị trường bất động sản, đồng thời mở ra cơ hội an cư cho người dân.

**Tại Hà Nội:** Từ nay đến quý IV/2025, TP. Hà Nội sẽ có ít nhất 5 dự án nhà ở xã hội mở bán. Giá bán các căn hộ đang dao động từ 13,7 – 25 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

– **Khu nhà ở xã hội Kim Hoa – Xã Kim Hoa**, huyện Mê Linh gồm có 4 tòa nhà ở xã hội cao 9 tầng với tổng số căn hộ là 720 căn, diện tích dao động từ 62 – 69 m<sup>2</sup>. Trong đó, lượng căn để bán là 648 căn. Số căn cho thuê mua là 72 căn. Thời điểm bàn giao dự kiến là quý IV/2027.



Dòng người thức trắng đêm chờ mua hồ sơ nhà ở xã hội An Trung 2 – Trên đường Hùng Vương, phường Thanh Khê, Đà Nẵng

– **Nhà ở xã hội Kiến Hưng – phường Kiến Hưng, quận Hà Đông.** Theo chủ đầu tư công bố, giá bán các căn hộ khoảng 13,7 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Như vậy, mỗi căn hộ sẽ có giá dao động từ 479 – 778 triệu đồng.

– **Nhà ở xã hội CT3 khu đô thị Kim Chung.** Giá bán nhà ở xã hội tại đây là 18,4 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Giá cho thuê là 95.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng. Thời điểm hoàn thành dự kiến là quý IV/2026. Theo quy hoạch, ô đất CT3 sẽ được xây dựng 3 tòa nhà có ký hiệu CT3A, CT3B, CT3C. Mỗi tòa cao 12 tầng và 1 tum, đáp ứng quy mô dân số 3.902 người với tổng số căn hộ là 1.104 căn.

– **Nhà ở xã hội N01 Hạ Đình.** Dự án có chiều cao 25 tầng, gồm 5 tầng đế, 20 tầng căn hộ và một tầng hầm. Quy mô dân số 1.230 người. Dự kiến thời điểm hoàn thành là quý IV/2027.

– **Nhà ở xã hội Rice City Long Châu.** Dự án bao gồm 1.980 căn hộ được bố trí tại ba tòa nhà cao tầng. Trong đó, tòa CT1 sẽ có 600 căn, diện tích từ 63 – 77m<sup>2</sup>. Đây cũng sẽ là tòa đầu tiên được mở bán. Tiếp đến là tòa CT2 với 400 căn hộ, diện tích từ 33 – 62 m<sup>2</sup>. Tòa CT3 có 980 căn hộ, diện tích từ 33 – 56 m<sup>2</sup>.

**Tại TP Hồ Chí Minh:** Được biết trong quý II, có 4 dự án nhà ở xã hội sẽ được hoàn thiện, **cung cấp 2.874 căn hộ** tại quận 6, quận 10 và TP. Thủ Đức, khu vực tập trung đông người dân có nhu cầu mua nhà ở xã hội. Sau khi các dự án hoàn thiện, sẽ tiến hành bán nhà cho khách hàng.

Với những tín hiệu khả quan thời gian qua, phân khúc nhà ở xã hội được **kỳ vọng sẽ cải thiện nguồn cung trong năm 2025** và tăng tốc trong thời gian tới, giúp giấc mơ an cư đến gần hơn với công nhân, người thu nhập thấp.



### 1.5 Rất nhiều chính sách, quy định mới được ban hành

12/06/2025, tại Trụ sở Chính phủ, Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Nguyễn Hòa Bình chủ trì Hội nghị công bố 28 Nghị định về phân quyền, phân cấp; phân định thẩm quyền giữa Chính phủ và chính quyền địa phương 2 cấp.

Tại hội nghị, Bộ trưởng Bộ Nội vụ Phạm Thị Thanh Trà cho biết, các Bộ, cơ quan ngang bộ đã tiến hành rà soát tổng thể các văn bản quy phạm pháp luật thuộc phạm vi quản lý ngành, lĩnh vực. Theo đó, có 5.076 văn bản quy phạm pháp luật được rà soát, gồm: 199 Luật, 52 Pháp lệnh của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, 35 Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, 306 Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, 892 Nghị định, 3.353 Thông tư và 239 văn bản khác.

Chỉ tính riêng từ **1/7/2025, đã có khoảng 28 Luật khác nhau và 28 Nghị Định phân quyền phân cấp có hiệu lực**, một khối lượng quy phạm pháp luật "khổng lồ". Hãy cùng RNA điểm lại các văn bản Luật nổi bật liên quan đến thị trường BĐS có hiệu lực từ Quý 2/2025:

**+ Nghị định 82/2025/NĐ-CP** – Gia hạn thời hạn nộp thuế và tiền thuê đất Hiệu lực từ 3/4/2025

**+ Công điện 78/CĐ-TTg (29/5/2025):** Cắt giảm giấy phép xây dựng với dự án đã có quy hoạch

**+ Nghị định 87/2025/NĐ-CP (11/4/2025):** Giảm 30% tiền thuê đất 2024 – hỗ trợ doanh nghiệp

**+ Công chứng điện tử (Luật Công chứng 2024):** Triển khai từ 01/07/2025, gồm công chứng trực tiếp điện tử & trực tuyến

**+ Nghị quyết 201/2025/QH15 (29/5/2025):** Cơ chế ưu đãi – tín dụng – miễn giảm cho nhà ở xã hội

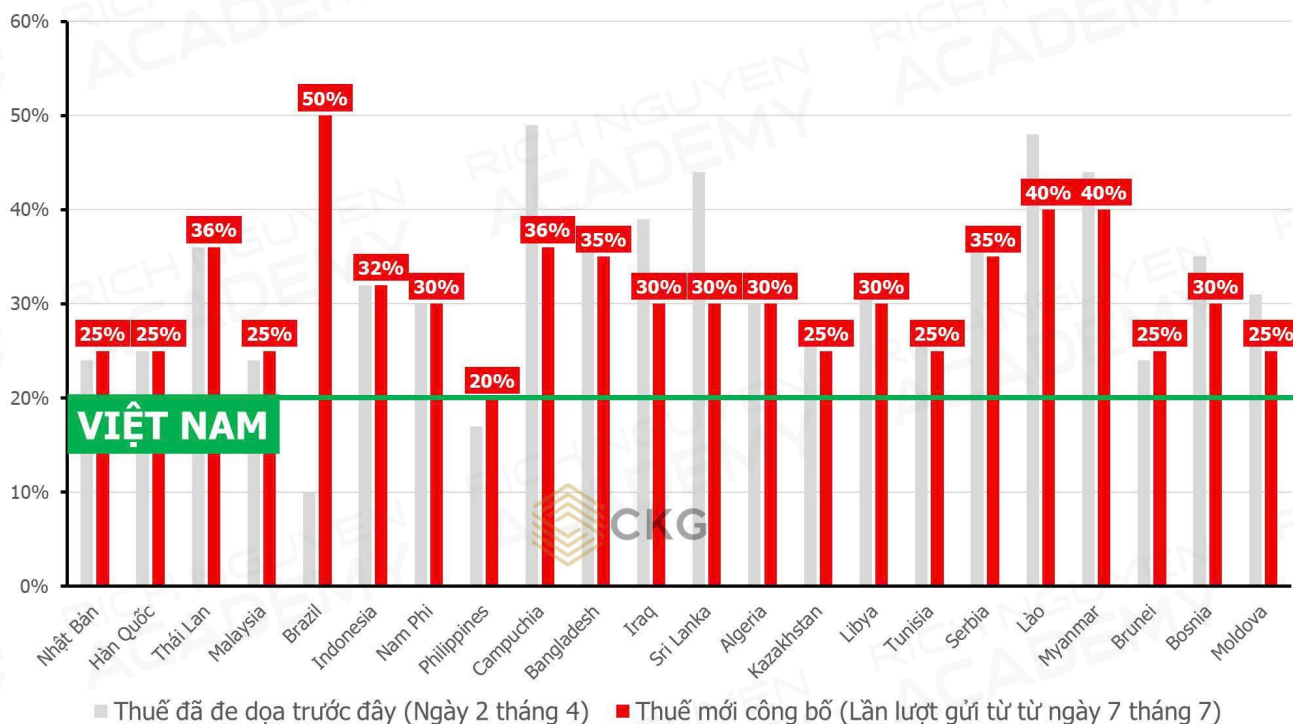
**+ Nghị Định 151/2025/NĐ-CP (12/6/2025):** Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai...

**+ Nhiều tỉnh thành ban hành bảng giá đất mới:** TP Đà Nẵng áp dụng từ 7/7/2025; Tỉnh Nghệ An áp dụng từ 21/5/2025...với mức tăng mạnh nhất trong các đợt điều chỉnh từ trước đến nay, có nơi tăng đến 15 lần so với giai đoạn 2020–2024.



## 1.6. Thuế quan "đối ứng" của Mỹ với Việt Nam đang dần được "chốt hạ"

– Ngày 2/7/2025, Tổng thống Mỹ Donald Trump cho biết ông đã đạt được thoả thuận thương mại với Việt Nam. Theo thông tin này: Mỹ sẽ áp thuế 20% đối với hàng xuất khẩu từ Việt Nam và 40% đối với hàng hóa trung chuyển (transshipping); Trong khi đó Việt Nam sẽ cắt giảm toàn bộ thuế nhập khẩu với hàng hoá từ Mỹ xuống 0%.



– Đến ngày 10/7/2025, Tổng thống Mỹ Donald Trump công bố mức thuế quan đối ứng áp lên ít nhất 22 quốc gia từ ngày 1/8, với mức thuế từ 20% – 50%

– Ngày 7/7, ông Trump ký một sắc lệnh lùi thời hoãn thuế suất cao hơn của thuế đối ứng tới ngày 1/8. Sắc lệnh này nói ông Trump đưa ra quyết định như vậy "dựa trên thông tin có thêm và khuyến nghị từ nhiều quan chức cấp cao".

>> Việt Nam đã **chủ động đàm phán, không bị rơi vào thế bị động** từ đó xây dựng được nhiều kịch bản ứng phó với mức thuế... Nếu không được đàm phán mà phải chịu mức thuế cứng, chắc chắn con số sẽ không dừng lại là 20% với hàng sản xuất và 40% với hàng trung chuyển.

>> Kết quả công bố đến ngày 10/7 của Mỹ cũng đã **giải tỏa được phần lớn nỗi lo lắng ảnh hưởng khối FDI tại Việt**

**Nam**. Cũng ghi điểm trực tiếp với khối FDI, rằng Việt Nam luôn chủ động, sẵn sàng ứng phó với các thách thức kinh tế, không bị động, cân bằng được quan hệ giữa các quốc gia, tạo ra sự an tâm đầu tư.



## 02 NHỮNG TÍN HIỆU TÍCH CỰC THÚC ĐẨY THỊ TRƯỜNG BĐS

### 2.1. Kinh tế trong nước khởi sắc

Với quyết tâm mạnh mẽ trong việc khai thác tối đa mọi nguồn lực phục vụ phát triển kinh tế, cùng với việc triển khai hàng loạt cải cách lớn trong tổ chức bộ máy Chính phủ, **kinh tế Việt Nam trong 6 tháng đầu năm 2025 đã ghi nhận nhiều dấu ấn nổi bật**

– Tổng sản phẩm trong nước (GDP) **quý II/2025 tăng 7,96%** so với cùng kỳ năm trước. **GDP 6 tháng tăng 7,52%** so với cùng kỳ năm trước, là mức cao nhất cùng kỳ trong giai đoạn 2011–2025.

– Quý II/2025 **tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt 229,45 tỷ USD**. Tính chung sáu tháng đầu năm 2025, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa **đạt 432,03 tỷ USD, tăng 16,1% so với cùng kỳ năm trước**.



– Tổng số doanh nghiệp gia nhập và tái gia nhập thị trường tính chung sáu tháng đầu năm 2025 là 152.7 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới và quay trở lại hoạt động, tăng 26,5% so với cùng kỳ năm 2024. Bình quân một tháng có 25,5 nghìn doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động.



## 2.2. Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội

6 tháng đầu năm 2025, vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội theo giá hiện hành ước đạt 1.591,9 nghìn tỷ đồng, tăng 9,8% so với cùng kỳ năm trước, cho thấy tình hình sản xuất kinh doanh trong nửa đầu năm 2025 tiếp tục xu hướng tích cực ở nhiều ngành, lĩnh vực.

Trong số đó, vốn khu vực nhà nước đạt 445,8 nghìn tỷ đồng, chiếm 28% tổng vốn và tăng 14,1% so với cùng kỳ năm trước; khu vực ngoài nhà nước đạt 858,9 nghìn tỷ đồng, chiếm 54% và tăng 7,5%; khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 287,2 nghìn tỷ đồng, chiếm 18% và tăng 10,6%.

Riêng quý II/2025, vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội theo giá hiện hành ước đạt 921,5 nghìn tỷ đồng, tăng 10,5% so với cùng kỳ năm trước; bao gồm: vốn khu vực nhà nước ước đạt 262,1 nghìn tỷ đồng, tăng 14,7%; khu vực ngoài nhà nước đạt 493,1 nghìn tỷ đồng, tăng 8%; khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 166,3 nghìn tỷ đồng, tăng 11,6%.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam sáu tháng đầu năm 2025 ước đạt 11,72 tỷ USD, tăng 8,1% so với cùng kỳ năm trước. Theo Cục Thống kê, Bộ Tài chính, đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) thực hiện cao nhất của sáu tháng trong 5 năm qua.

Trong 6 tháng, tổng vốn đầu tư đăng ký mới, điều chỉnh vốn và góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt trên

21,51 tỷ USD, tăng 32,6% so với cùng kỳ năm 2024.

Cụ thể, 1.988 dự án đầu tư mới (tăng 21,7% so với cùng kỳ), tổng vốn đăng ký mới đạt gần 9,3 tỷ USD. 826 lượt dự án đăng ký điều chỉnh vốn đầu tư (tăng 31,1% so với cùng kỳ), tổng vốn đầu tư tăng thêm đạt gần 8,95 tỷ USD (gấp 2,2 lần cùng kỳ). Ngoài ra, 1.708 giao dịch góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài (tăng 7,6% so với cùng kỳ), tổng giá trị vốn góp đạt trên 3,28 tỷ USD (tăng 73,6% so cùng kỳ).

>> Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều biến động, dòng vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam tiếp tục ghi nhận xu hướng tăng trưởng tích cực trong 6 tháng đầu năm 2025. Phản ánh rõ nét niềm tin ngày càng được củng cố của nhà đầu tư nước ngoài đối với môi trường đầu tư tại Việt Nam. Nhà đầu tư không chỉ tiếp tục lựa chọn Việt Nam là điểm đến mới mà còn sẵn sàng mở rộng quy mô các dự án hiện hữu.



## 2.3. Những chính sách quan trọng

### SÁP NHẬP TỈNH THÀNH – GIẢM TỪ 63 XUỐNG CÒN 34

**Việc sáp nhập tỉnh sẽ đem lại tác động tích cực cho thị trường bất động sản về dài hạn.**

- Tạo động lực phát triển kinh tế to lớn cho không ít tỉnh thành. Hình thành nên các đô thị lớn, siêu đô thị
  - 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
- >> Tuy nhiên, nhà đầu tư cần phân tích kỹ các yếu tố về kinh tế, văn hóa, hạ tầng và quản lý. Giá trị BĐS chỉ thực sự được tác động tích cực khi hưởng đòn bẩy tăng trưởng kinh tế địa phương và cải thiện môi trường đầu tư.

### HẠN CHẾ RỦI RO VỀ CHÍNH SÁCH 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 và áp dụng vào thị trường một thời gian.

Để bắt kịp "cải tổ" mô hình chính quyền 2 cấp, đã có khoảng 28 Nghị định chỉ riêng về phân quyền, phân cấp có hiệu lực. Đối với lĩnh vực BĐS quan trọng nhất là Nghị định

151/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

>> Đẩy nhanh tốc độ cấp giấy chứng nhận; cải thiện khả năng tiếp cận đất đai cho đầu tư nhỏ và vừa; giảm rủi ro pháp lý, tắc nghẽn hồ sơ; tăng giá trị bất động sản tại vùng chuyển đổi thủ tục nhanh; quy hoạch và hạ tầng nhanh, quỹ đất giải phóng mặt bằng được xử lý sớm



## BAN HÀNH BẢNG GIÁ ĐẤT MỚI

Từ đầu năm 2025 đến nay, bảng giá đất do Nhà nước quy định đang trở thành một trong những yếu tố tác động mạnh đến thị trường bất động sản. Dù Luật Đất đai 2024 cho phép giữ nguyên bảng giá cũ đến hết năm 2025, **hiều địa phương đã chủ động điều chỉnh bảng giá theo hướng tiệm cận giá thị trường**. Điều này thể hiện nỗ lực rõ rệt trong việc minh bạch hóa cơ sở thu thuế, tiền sử dụng đất, đền bù giải phóng mặt bằng và đấu giá quyền sử dụng đất. Việc cập nhật bảng giá kịp thời cũng là bước đi phù hợp với xu hướng quản trị đất đai hiện đại, chống thất thu ngân sách và hạn chế tình trạng kê khai giá thấp, chuyển nhượng ngầm. **Việc thay đổi bảng giá đất năm 2025 tiêu biểu nhất phải kể đến:**

### ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG BẾN THỦY -THÀNH PHỐ VINH

(Ban hành kèm theo Quyết định số 18/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 05 năm 2025 của UBND tỉnh Nghệ An)

| STT | Tên đường                       | Đoạn đường                                             |                                                         | Mức giá quy định tại<br>Bảng giá đất hiện<br>hành (đ/m2) | Mức giá điều<br>chỉnh (đ/m2) |
|-----|---------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------|
|     |                                 | Từ                                                     | Đến                                                     |                                                          |                              |
| A   | CÁC TUYẾN ĐƯỜNG ĐÃ ĐƯỢC ĐẶT TÊN |                                                        |                                                         |                                                          |                              |
| 1   | Lê Duẩn                         | Bạch Liêu<br>(Từ thửa: 1, tờ BĐ số 27)                 | Ngã tư ĐH Vinh<br>(đến thửa 2, tờ BĐ số 28)             | 26.400.000                                               | 75.000.000                   |
| 2   | Nguyễn Du                       | Ngã tư Đại học Vinh<br>(từ thửa 154, tờ BĐ số 35)      | Nhà liên kế HTX Trung Đô<br>(đến thửa 324, tờ BĐ số 35) | 30.000.000                                               | 55.000.000                   |
| 3   | Nguyễn Du                       | Từ thửa 134, tờ BĐ số 35                               | Ngõ 118, đường Nguyễn Du<br>(Đến thửa 58, tờ BĐ số 41)  | 26.400.000                                               | 47.000.000                   |
| 4   | Nguyễn Du                       | Ngõ 118, đường Nguyễn Du<br>(từ thửa 153, tờ BĐ số 42) | Hồ Quý Ly<br>(đến thửa 23, tờ BĐ số 51)                 | 21.600.000<br>-26.400.000                                | 43.000.000                   |
| 5   | Nguyễn Du                       | Hồ Quý Ly<br>(từ thửa 34, tờ BĐ số 51)                 | Ngõ số 2, đường Nguyễn Du<br>(Đến thửa 57, tờ BĐ số 51) | 21.600.000                                               | 37.000.000                   |
| 6   | Nguyễn Du                       | Cây xăng dầu Tân Long<br>(từ thửa 73, tờ BĐ số 51)     | Dũng Quyết<br>(Đến thửa 45, tờ BĐ số 52)                | 21.600.000                                               | 38.000.000                   |
| 7   | Nguyễn Du                       | Dũng Quyết<br>(từ thửa 54, tờ BĐ số 52)                | Cầu Bến Thủy<br>(đến thửa 52, tờ BĐ 52)                 | 18.000.000                                               | 38.000.000                   |
| 8   | Dũng Quyết                      | Mê Trô Vinh<br>(từ thửa 12, tờ BĐ số 25)               | Trạm thu phí cầu Bến Thủy<br>(đến thửa 42, tờ BĐ số 52) | 9.400.000                                                | 30.000.000                   |
| 9   | Phong Đình Càng                 | Phường Hưng Dũng<br>(từ thửa 3, tờ BĐ số 1)            | Hoàng Thị Loan<br>(đến thửa 79, tờ BĐ số 8)             | 14.500.000                                               | 40.000.000                   |

Bảng giá đất mới tại phường Bến Thủy, TP Vinh, tỉnh Nghệ An điều chỉnh tăng cao

- TP Đà Nẵng:** Ban hành bảng giá đất mới, có hiệu lực từ ngày 7/7/2025. Giá đất ở đô thị tăng mạnh nhất 125–172% so với bảng giá đất cũ. Cụ thể, giá đất ở cao nhất được ghi nhận tại đường Bạch Đằng (ven sông Hàn), đoạn từ đường Lê Duẩn đến Nguyễn Văn Linh, lên tới hơn 340 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Mức giá này tăng gần 1,2 lần so với đợt điều chỉnh đầu năm, vốn đã hơn 286 triệu đồng/m<sup>2</sup>.
- Tỉnh Nghệ An:** Ban hành bảng giá đất mới áp dụng từ ngày 21/5/2025 với mức tăng mạnh nhất trong các đợt điều chỉnh từ trước đến nay, có nơi tăng đến 15 lần so với giai đoạn 2020–2024. Tại TP Vinh, mức điều chỉnh tập trung ở các trục đường trung tâm và các tuyến kết nối vùng. Đơn cử, tuyến đường Quang Trung tăng từ 52 triệu đồng lên 150 triệu đồng/m ; lô góc hai mặt tiền tăng từ 53 triệu đồng lên 165 triệu đồng/m .



## GỠ VƯỚNG PHÁP LÝ HÀNG LOẠT DỰ ÁN BĐS

**Nghị quyết số 170/2024/QH15** của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù tháo gỡ khó khăn, vướng mắc pháp lý đối với các dự án BĐS, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại TP.HCM, Đà Nẵng và Khánh Hòa, cùng với **Nghị định 76/2025/NĐ-CP**, đã tạo động lực mạnh mẽ để khởi thông các dự án bị đình trệ.

Nhờ những cơ chế này, nhiều dự án tiêu biểu đã được tháo gỡ pháp lý và nhanh chóng tái khởi động. Trong đó có cụm **dự án trung tâm TP.HCM của Novaland** như Richstar hay dự án Botanica Premier số 108–112B–114 đường Hồng Hà, Phường 2, quận Tân Bình đang được tích cực tháo gỡ các vướng mắc pháp lý.



Mới đây nhất, chỉ đạo mới nhất từ phía TP.HCM, 2 dự án của Sunshine Group là Sunshine Sky City và Noble Crystal Riverside sẽ tái khởi động mạnh mẽ từ quý II/2025

### 2.4. Mục tiêu tăng trưởng tín dụng

Với mục tiêu tăng trưởng GDP năm nay từ **8%** thì tín dụng phải tăng **tương ứng 16%**, trong đó bất động sản và đầu tư công là những động lực chính

– Tính đến ngày 30/6, tín dụng toàn nền kinh tế đã đạt trên 17,2 triệu tỷ đồng, tăng 9,9% so với cuối năm ngoái.

– Trước đó, tại họp báo Chính phủ thường kỳ, tính đến ngày 26/6, **dư nợ toàn hệ thống đạt trên 16,9 triệu tỷ đồng, tăng 8,3%** so với cuối năm 2024.

>> Như vậy, chỉ trong vòng **4 ngày cuối tháng 6/2025, hệ thống ngân hàng đã bơm ra thị trường hơn 300.000 tỷ đồng** qua kênh tín dụng. Đây là con số mà chỉ thị thoảng xuất hiện vào mùa cao điểm cuối năm.

– Từ đầu năm đến nay, Ngân hàng Nhà nước giữ nguyên các mức lãi suất điều hành để duy trì ổn định mặt bằng lãi suất nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc thúc đẩy tín dụng.



>> 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. Thách thức từ chính sách thuế đối ứng của Mỹ

**Ngày 2/7/2025**, Tổng thống Mỹ Donald Trump cho biết: **Mỹ sẽ áp thuế 20% đối với hàng xuất khẩu từ Việt Nam và 40% đối với hàng hóa trung chuyển (transshipping);** Trong khi đó **Việt Nam sẽ cắt giảm toàn bộ thuế nhập khẩu với hàng hoá từ Mỹ xuống 0%.**

Mức thuế này có thể **đang khá cao so với kỳ vọng** của chúng ta. Tuy nhiên Việt Nam đã rất **"chủ động"** trong việc đàm phán thuế so với nhiều Quốc gia khác trước khi đến thời hạn.

Mức thuế này là **"lợi thế" hay "rủi ro"** vẫn phải chờ các **lá thư thông báo thuế của Mỹ** công bố đầy đủ và nội dung đàm phán chi tiết như thế nào được xếp vào **"hàng hóa trung chuyển chịu thuế 40%"** giữa Việt Nam và Mỹ. Đặc biệt là mức thuế đối với **Ấn Độ** – Một trong những đối thủ thu hút vốn FDI lớn nhất của Việt Nam.

**Nếu các mức thuế áp cho "đối thủ" cạnh tranh thu hút vốn FDI thấp hơn mức thuế của Việt Nam:**

**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.

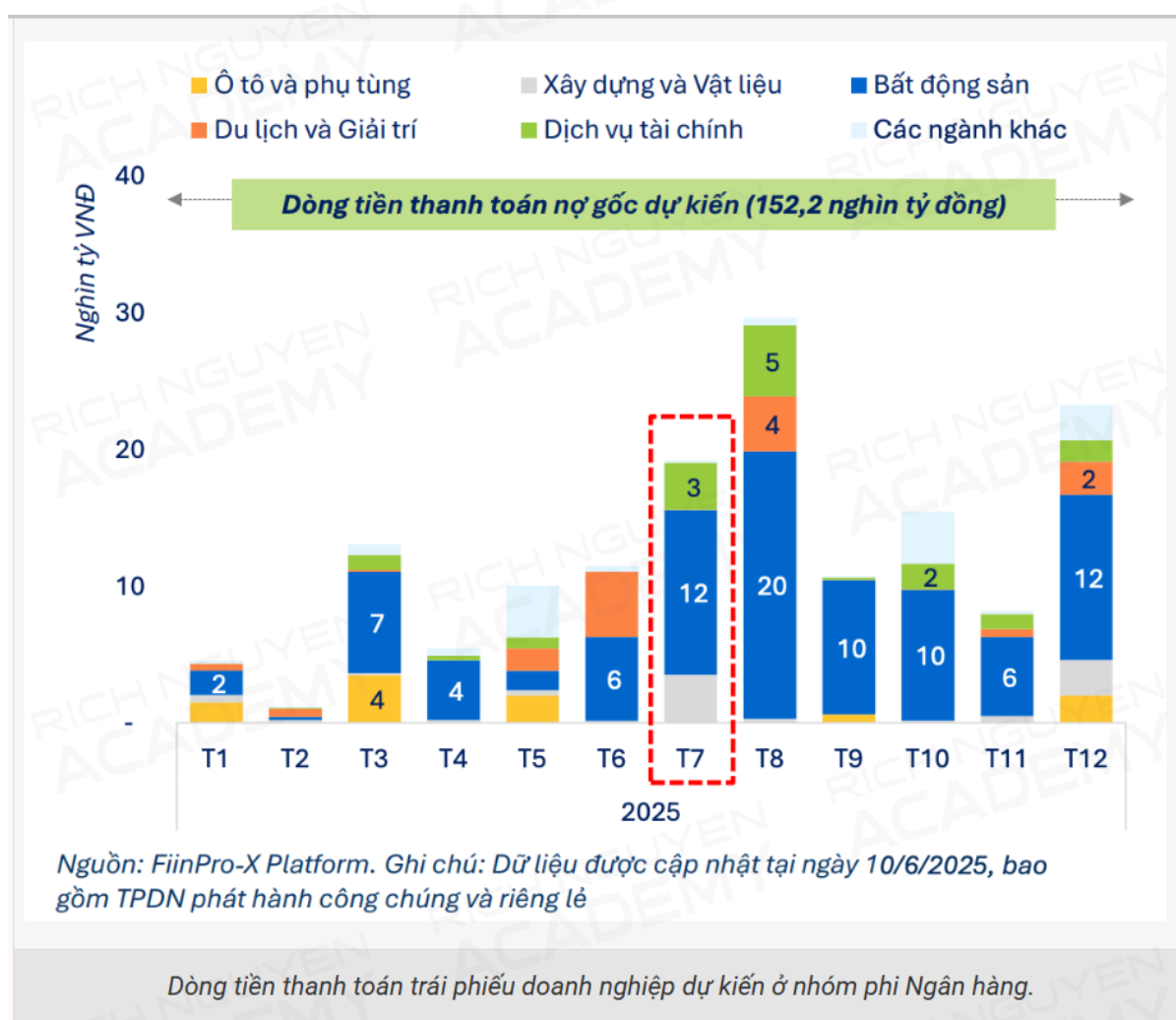
**Nhu cầu thuê/ mua nhà của người nước ngoài:** FDI giảm, số lượng chuyên gia nước ngoài làm việc tại Việt Nam giảm theo. Có thể ảnh hưởng trực tiếp đến nhu cầu thuê/mua nhà ở cao cấp.



### 3.2. Áp lực đáo hạn trái phiếu BĐS

Dữ liệu **cập nhật đến ngày 17/6** trên hệ thống FiinPro-X về thị trường trái phiếu doanh nghiệp cho thấy các tổ chức phát hành đã thanh toán tổng cộng 67.3 nghìn tỷ đồng tiền gốc và lãi trái phiếu doanh nghiệp từ đầu năm 2025, tương đương 23% dòng tiền phải trả từ trái phiếu trong cả năm 2025.

Dòng tiền dự kiến phải thanh toán từ trái phiếu (bao gồm cả gốc và lãi) ước khoảng 25 nghìn tỷ đồng trong tháng 6 và 28,3 nghìn tỷ đồng trong tháng 7. **Toàn bộ trái phiếu dự kiến đáo hạn trong tháng 7/2025 đều đến từ nhóm Phi ngân hàng**, cho thấy áp lực thanh toán tương đối lớn.



Tính riêng tháng 7/2025, tổng giá trị gốc trái phiếu đến hạn thanh toán của nhóm Phi ngân hàng ước đạt 19,2 nghìn tỷ đồng, tăng mạnh 67% so với mức 11,5 nghìn tỷ đồng của tháng 6. **Bất động sản tiếp tục chiếm tỷ trọng áp đảo (62,8%) với khoảng 12 nghìn tỷ đồng trái phiếu đến hạn trong tháng 7**, cao gấp đôi quy mô đáo hạn trong tháng 6.

>> Doanh nghiệp bất động sản **gấp đôi áp lực đáo hạn trái phiếu trong tháng 7**



### 3.3. Lợi nhuận của các doanh nghiệp BĐS – Nhiều ông lớn giảm nhiệt

Mới đây, dự báo từ Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (VCBS) cho thấy bức tranh lợi nhuận quý II của nhóm bất động sản vẫn có sự phân hóa, nhiều doanh nghiệp giữ được mức tăng trưởng trong hai quý liên tiếp kể từ đầu năm nhưng cũng có nhiều doanh nghiệp có thể suy giảm lợi nhuận so với cùng kỳ năm ngoái.

– **Một số doanh nghiệp tiếp tục ghi nhận kết quả kinh doanh tích cực**, chủ yếu nhờ vào việc bàn giao và ghi nhận doanh thu từ các dự án trọng điểm, kết hợp với sự đóng góp từ những mảng kinh doanh khác: **CTCP Đầu tư Nam Long** (mã: NLG) được dự báo tăng trưởng 38% doanh thu và 17% lợi nhuận trong quý II; **CTCP Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu** (Hodeco, mã: HDC) dự kiến đạt 210 tỷ đồng



doanh thu và hơn 61 tỷ đồng lãi sau thuế trong quý II, đều tăng trưởng trên 20% so với cùng kỳ; Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (mã: KBC) được dự báo sẽ có kết quả kinh doanh tăng trưởng 3 chữ số ấn tượng trong quý II, với doanh thu trên 2.640 tỷ đồng và gần 720 tỷ đồng lợi nhuận...

– **Ngược lại, một số doanh nghiệp khác được dự báo sẽ giảm tốc về lợi nhuận**: Doanh thu và lợi nhuận của **Vinhomes (mã: VHM)** được dự báo ở mức 26.842 tỷ đồng và 9.324 tỷ đồng, lần lượt giảm 5% và 13% so với quý II/2024; **CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (mã: KDHI)** được dự báo giảm mạnh 7% doanh thu (600 tỷ đồng) và 50% lợi nhuận (138 tỷ đồng) so với cùng kỳ; **CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (mã: AGG)** cũng đối mặt với kịch bản tương tự, với dự báo giảm 84% doanh thu (212 tỷ đồng) và 86% lợi nhuận (78 tỷ đồng)...

>> Với kết quả này, hầu như các doanh nghiệp chưa cho thấy kết quả đột phá (loại trừ các yếu tố nền thấp) trong hoạt động kinh doanh cốt lõi. Việc này chủ yếu là do hoạt động bàn giao các dự án mới không thường diễn ra trong quý 2.

>> Mặc dù kết quả kinh doanh quý 2/2025 không cao, nhưng điều đó không có nghĩa là các doanh nghiệp bất động sản sẽ khó đạt được kế hoạch lợi nhuận cả năm hoặc tăng trưởng lợi nhuận trong năm 2025. Lý do là bởi họ vẫn còn nhiều dự án gối đầu, tức là các dự án đã sẵn sàng và sẽ được bàn giao trong nửa cuối năm, có thể mang lại nguồn thu lớn hơn trong thời gian tới.

### 3.4. Mất cân bằng cung – cầu

Trong khi **phân khúc cao cấp (biệt thự, nhà thấp tầng)** đang dư thừa thì nhà ở vừa túi tiền lại cực kỳ khan hiếm, nhất là ở các đô thị lớn như Hà Nội và TP HCM. Giá bán nhiều sản phẩm hiện vượt xa khả năng chi trả của đại bộ phận người dân, đặc biệt là nhóm thu nhập trung bình và thấp.

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 đất 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 m<sup>2</sup> thuộc phân khúc bình dân, trước đây là dưới 25 triệu một m<sup>2</sup>. Còn chung cư cao cấp khoảng 70–100 triệu đồng mỗi m<sup>2</sup>, từ mức trên 50 triệu đồng trước đây.

Số liệu gần đây nhất **dẫn chứng từ thị trường TP HCM, báo cáo tháng 5 của DKRA Group** cho thấy **căn hộ hạng A chiếm đến 76% nguồn cung mới**. Trong khi đó, các phân khúc phù hợp với người thu nhập trung bình lại hầu như không được phát triển

6 tháng đầu năm 2025, **TP Hà Nội có thêm 21.951 căn nhà được phép mở bán**, trong đó gần **75% là căn hộ chung cư**, còn lại nhà thấp tầng là 5.538 căn.

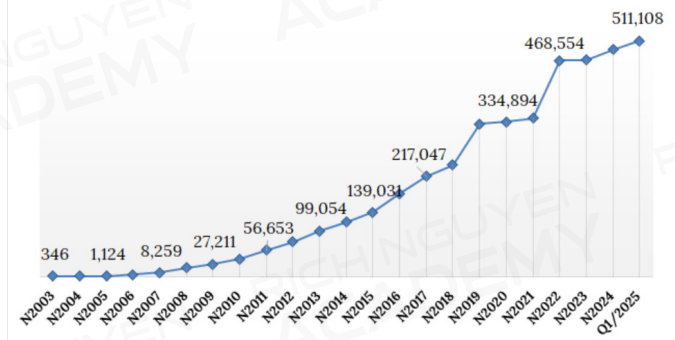


### 3.5. Tồn kho Bất động sản

Bức tranh tồn kho ngành bất động sản Việt Nam tính đến **cuối quý 1/2025 tiếp tục phình to, chạm mốc hơn 511 ngàn tỷ đồng, tăng 2% so với đầu năm**. Trong đó, gần **1/3 con số này nằm ở Novaland**

– Theo số liệu từ VietstockFinance với 104 doanh nghiệp (trên HOSE, HNX và UPCoM) công bố BCTC quý 1/2025 thuộc nhóm bất động sản bao gồm nhà ở và khu công nghiệp cho thấy: **Tổng giá trị hàng tồn kho tính đến cuối quý 1 tiếp tục tăng cao lên mức kỷ lục – hơn 511.1 ngàn tỷ đồng, tăng 2% so với đầu năm**. Trong đó, **44 doanh nghiệp tăng**, 26 không đổi và 34 doanh nghiệp giảm tồn kho.

**Biến động hàng tồn kho của doanh nghiệp BĐS từ năm 2003 – Q1/2025 (Đvt: Tỷ đồng)**



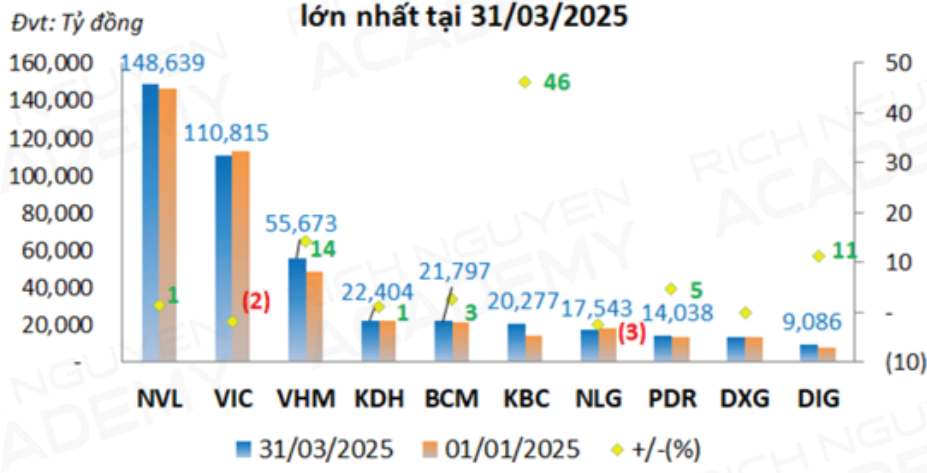
Nguồn: VietstockFinance

– **Novaland (HOSE: NVL)** tiếp tục là cái tên dẫn đầu với tồn kho hơn 148.6 ngàn tỷ đồng, tăng 1% và **chiếm gần 1/3 toàn ngành**; phần lớn là bất động sản để bán đang xây dựng, lên gần 141 ngàn tỷ đồng, còn lại hơn 8 ngàn tỷ đồng các sản phẩm đã hoàn thành

– **Vingroup (HOSE: VIC)** đứng thứ 2 với hơn 110.8 ngàn tỷ đồng hàng tồn kho, giảm 2% so với đầu năm; trong đó, khoảng 66.8 ngàn tỷ đồng là các dự án bất động sản đang xây dựng, còn lại là thành phẩm và hàng hóa từ mảng sản xuất hơn 15.5 ngàn tỷ đồng

– Đối với nhóm bất động sản khu công nghiệp, **Becamex IDC (HOSE: BCM)** dẫn đầu với gần 21.8 ngàn tỷ đồng tồn kho, tăng 3%, phần lớn là chi phí từ các hạng mục xây dựng cơ sở hạ tầng, giải phóng mặt bằng và quyền sử dụng đất

**Top 10 doanh nghiệp BĐS có giá trị tồn kho lớn nhất tại 31/03/2025**



Nguồn: VietstockFinance





PHẦN  
**04**

**NHẬN ĐỊNH  
XU HƯỚNG  
THỊ TRƯỜNG**

## NHẬN ĐỊNH CHUYÊN GIA RICH NGUYEN

Trong 6 tháng đầu năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam ghi nhận sự phục hồi rõ nét nhờ kinh tế vĩ mô ổn định và phát triển tốt. Trong đó, tổng vốn FDI vào lĩnh vực này đạt khoảng 4,8 tỷ USD, tăng mạnh và chiếm hơn 24% tổng vốn FDI cả nước. Nguồn cung căn hộ tại Hà Nội và TP.HCM tăng đáng kể, trong đó Hà Nội đón khoảng 25.000–30.000 căn hộ mới, giá bán sơ cấp tăng trung bình 26–36% so với cùng kỳ. Tại TP.HCM, thị trường sau giai đoạn điều chỉnh đang dần ổn định, đặc biệt nhờ tác động tích cực từ khung pháp lý mới (Luật Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh BĐS 2024). Bên cạnh đó, bất động sản công nghiệp và logistics tiếp tục thu hút đầu tư mạnh nhờ làn sóng dịch chuyển chuỗi cung ứng. Sốt đất cũng diễn ra ở nhiều nơi khi ăn theo "Trend" sáp nhập tỉnh thành những phần đã nếm trái đắng.

Dự báo 6 tháng cuối năm 2025 với mục tiêu tăng trưởng GDP vẫn giữ ở mức 8% đã phục hồi sẽ tiếp diễn đi cùng các phân khúc tập trung ở các phân khúc căn hộ vừa túi tiền và bất động sản công nghiệp. Nhà đầu tư nên tập trung vào dự án hay tài sản có pháp lý rõ ràng, đầu tư trung và dài hạn, mua làm tài sản tích trữ thì sẽ tốt hơn là đầu cơ và đánh sóng. Hạ tầng giao thông được đẩy mạnh cũng sẽ tạo lực đẩy lớn cho thị trường. Các thủ tục hành chính có thể sẽ hơi chậm do đang sáp nhập còn nhiều bỡ ngỡ, bảng giá đất mới đang được áp dụng dần ở nhiều tỉnh thành và chính thức ở tất cả các tỉnh thành vào 01/01/2026 nhưng sẽ cần điều chỉnh lại cách tính tiền sử dụng đất do chưa phù hợp với thực tế gây lo lắng cho người sử dụng đất và thất thu cho nhà nước.



**MẶT TIỀN ĐẸP  
LÀ THỨ VÔ NGHĨA,  
GIÁ RẺ LÀ THỨ VÔ NGHĨA,  
NẾU NHƯ VĨ MÔ HỒNG.**

Rich Nguyen – câu nói thương hiệu



**DIỄN GIẢ: RICH NGUYEN**

Nhà huấn luyện chiến lược đầu tư BĐS chuyên nghiệp

Mặt tiền và giá rẻ luôn luôn là quan trọng với bất động sản. Tuy nhiên khi vĩ mô thay đổi tác động không tốt tới cả một ngành nghề thì một vài thành tố nhỏ tốt cũng thay đổi được đại cục. Thứ đầu tiên cần xét tới luôn luôn là vĩ mô trước rồi vi mô sau, chiến lược trước rồi chiến thuật sau. Năm được vĩ mô để hiểu được các nguyên lý, quy luật rồi thuận theo các quy luật, nguyên lý, thuận theo thị trường mà đầu tư.



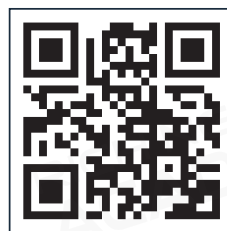
Để lắng nghe các nhận định, phân tích của chuyên gia,  
hãy cùng theo dõi:



**FACEBOOK**



**YOUTUBE**



**WEBSITE**





## ĐÚNG TƯ DUY – CHUẨN VỊ THỂ

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**