SPOTLIGHT

Dịch vụ Tư vấn

TP.HCM

Tóm lược Thị trường

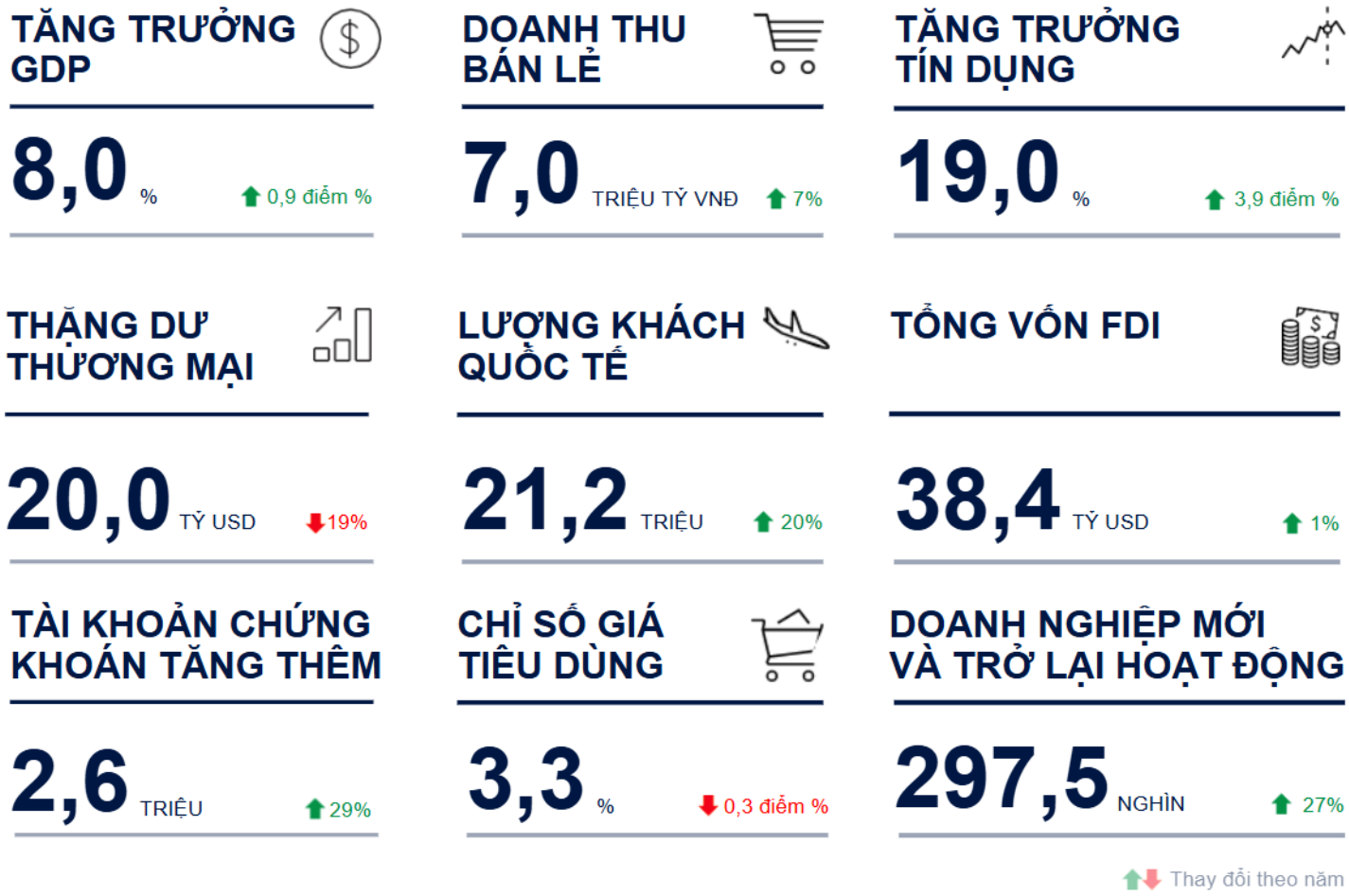
Q4/2025

savills



Bán lẻ | Văn phòng | Khách sạn | Căn hộ dịch vụ | Căn hộ | Biệt thự / Nhà liền kề

CÁC CHỈ SỐ VĨ MÔ VIỆT NAM



Năm 2025, mặc dù có nhiều biến động toàn cầu và những thách thức trong nước, kinh tế Việt Nam vẫn thể hiện sức chống chịu mạnh mẽ, với GDP tăng 8% (tăng 1 điểm % theo năm), mức tăng cao thứ hai trong vòng 5 năm. Thặng dư thương mại đạt 20 tỷ USD khi xuất khẩu tăng 17% theo năm lên 475 tỷ USD và nhập khẩu tăng 19% theo năm lên 455 tỷ USD. Hoa Kỳ tiếp tục là thị trường xuất khẩu lớn nhất (153 tỷ USD), trong khi Trung Quốc là đối tác nhập khẩu lớn nhất (186 tỷ USD).

Tổng vốn FDI tăng 1% theo năm lên 38,4 tỷ USD, trong khi vốn FDI giải ngân tăng 9% theo năm lên mức cao nhất trong năm năm, đạt 27,6 tỷ USD. Vốn đăng ký mới đạt 17,3 tỷ USD trên 4.054 dự án, dẫn đầu bởi lĩnh vực sản xuất (57%) và bất động sản (21%), với Singapore là nhà đầu tư lớn nhất (28%), tiếp theo là Trung Quốc (21%) và Hồng Kông (10%).

Lượng khách quốc tế vượt 21 triệu lượt (tăng 20% theo năm). Doanh số bán lẻ đạt 7 triệu tỷ VNĐ, tăng 9,2% theo năm theo giá danh nghĩa và 6,7% theo giá thực. CPI tăng 3,3% theo năm.

Khoảng 297.500 doanh nghiệp được thành lập mới hoặc quay trở lại hoạt động (tăng 27% theo năm), trong khi 227.200 doanh nghiệp ngừng hoạt động (tăng 15% theo năm). Trên thị trường tài chính, số lượng tài khoản chứng khoán tăng thêm 2,6 triệu tài khoản theo năm nâng tổng số lên hơn 11,8 triệu tài khoản trên toàn quốc.

BÁN LẺ

Thị trường bán lẻ duy trì hoạt động tích cực nhờ nguồn cung mới và nhu cầu thuê bền vững, qua đó cải thiện công suất. Sức mua gia tăng được dự báo sẽ tiếp tục hỗ trợ thị trường trong năm 2026.

Cao Thị Thanh Hương,

Quản lý Cấp cao, Bộ phận Nghiên cứu, Savills Tp.HCM

TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Tăng Trưởng

Năm 2025, nguồn cung bán lẻ tăng trưởng ổn định với sự gia nhập của ba dự án mới và sáu dự án mở lại, nâng tổng nguồn cung thành phố đạt 1,6 triệu m^2.

Đến năm 2028, nguồn cung tương lai của Tp.HCM hạn chế với 46.460 m^2, trong đó 61% nguồn cung tương lai tập trung ở khu vực ngoài trung tâm.

Hoạt động cho thuê ổn định

Hoạt động cho thuê tiếp tục duy trì ổn định với gần 500 giao dịch trên toàn thành phố, dẫn đầu là các phân khúc F&B, thời trang, giải trí và đời sống. Khu vực ngoài trung tâm ghi nhận phần lớn các hoạt động cho thuê nhờ mức giá thuê hợp lý và nhu cầu mạnh từ các ngành giải trí, trong khi khu vực trung tâm vẫn hấp dẫn các thương hiệu thời trang cao cấp và F&B.

Trong Q4/2025, công suất cải thiện lên 94%, tăng 1 điểm phần trăm theo quý nhờ khả năng hấp thụ tốt tại năm quận. Giá thuê tầng trệt tăng 2% theo quý lên 1,6 triệu VNĐ/m^2/tháng, được thúc đẩy bởi các dự án giá thuê cao như Union Square, Saigon Marina IFC và Bitexco Financial Tower.

Triển Vọng

Tổng mức bán lẻ và doanh thu dịch vụ của Tp.HCM tăng 16% theo năm, đạt 1,95 triệu tỷ VNĐ từ tất cả các ngành. Chỉ số giá tiêu dùng tăng 4% theo năm, chủ yếu được thúc đẩy bởi nhóm y tế, giáo dục và tiện ích, trong khi chi phí nhiên liệu và viễn thông giảm đã giúp giảm áp lực lạm phát chung.

Nhu cầu thị trường vẫn duy trì tích cực nhờ chi tiêu bán lẻ mạnh mẽ, du lịch phục hồi, tầng lớp trung lưu gia tăng và nguồn cung tương lai hạn chế. Điều này sẽ tiếp tục củng cố công suất và giá thuê tăng trong năm 2026.

VĂN PHÒNG

Nguồn cung Hạng A mới ở khu trung tâm đã mở rộng sự lựa chọn cho khách thuê, trong khi nhu cầu mạnh tiếp tục duy trì giá thuê và triển vọng tích cực.

Từ Thị Hồng An,

Giám đốc Cấp cao, Bộ phận Cho thuê Thương mại Tp. HCM

TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Tăng Trưởng

Trong 5 năm qua, thị trường văn phòng tại Thành phố Hồ Chí Minh (Tp.HCM) tăng trưởng ổn định, với mức trung bình 5% mỗi năm. Năm 2025, tổng nguồn cung đạt 2,98 triệu m^2 từ 408 dự án. Khu vực trung tâm chiếm 74% nguồn cung mới, chủ yếu nhờ sự gia nhập của dự án Hạng A với quy mô lớn – Saigon Marina IFC.

Thị Trường Ổn Định

Năm 2025, công suất đạt 88%, giảm 1 điểm phần trăm theo năm. Sự sụt giảm chủ yếu do Saigon Marina IFC gia nhập thị trường với công suất thấp. Nếu loại trừ dự án này, công suất ổn định theo năm. Giá thuê trung bình tăng 6% theo năm đạt 856.000 VNĐ/m^2/tháng với mức tăng đều ở tất cả các hạng.

Trong Q4/2025, công suất đạt 88%, tăng 1 điểm phần trăm theo quý nhưng giảm 1 điểm phần trăm theo năm. Giá thuê giữ ổn định theo quý, tăng 7% theo năm lên 875.000 VNĐ/m^2/tháng.

Nhu Cầu Tích Cực

Lượng tiêu thụ năm 2025 đạt mức cao nhất trong ba năm qua với 127.098 m^2 nhờ sự cải thiện ở tất cả các hạng. Hạng C dẫn đầu chiếm 41% tổng lượng tiêu thụ của Tp.HCM, tiếp theo là hạng B với 33% và hạng A (khu vực trung tâm và ngoại thành) với 26%.

Các giao dịch năm 2025 theo khảo sát của Savills cho thấy ngành Công nghệ Thông tin (CNTT) tiếp tục mở rộng và duy trì vị thế nhóm khách thuê lớn nhất, chiếm 35% tổng diện tích thuê mới.

Triển Vọng

Trong năm 2026, Tp.HCM dự kiến sẽ có bảy dự án tương lai với 53.684 m^2. The Kross, dự án hạng A, sẽ chiếm 61%.

Đến năm 2028, 13 dự án tương lai sẽ cung cấp 173.402 m^2 trên sáu quận. Quận 1 chiếm tỷ trọng lớn nhất với 46%, tiếp theo là Quận 7 (34%) và Quận 9 (15%).

KHÁCH SẠN

Nguồn cung mới hạn chế khi nhu cầu tăng giúp thị trường duy trì trạng thái cân bằng. Q4 cho thấy động lực mùa cao điểm với công suất và giá phòng tiếp tục đi lên. Nguồn cung tương lai khiêm tốn được kỳ vọng sẽ hỗ trợ tình hình hoạt động vững vàng trong thời gian tới.

Mauro Gasparotti,
Giám đốc cấp cao & Trưởng bộ phận Tư vấn Khách sạn Đông Nam Á, Savills TP.HCM

TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Mới Hạn Chế

Trong Q4/2025, nguồn cung tăng nhẹ 1% theo quý đạt 16.378 phòng từ 115 dự án, nhờ bốn khách sạn trở lại dọc theo tất cả các phân khúc, bù đắp cho việc đóng cửa một phần của JW Marriott Hotel & Suites Saigon.

Đến 2028, bốn dự án tại Quận 1 sẽ thêm vào 636 phòng, củng cố vai trò trung tâm của khu vực. Với nguồn cung tương lai hạn chế và nền tảng du lịch vững chắc, thị trường sẽ duy trì hoạt động tốt trong những năm tới.

Tình Hình Hoạt Động Ổn Định

Năm 2025, khách quốc tế đạt 8,5 triệu lượt, tăng 39% theo năm, trong khi khách nội địa tăng 18% theo năm lên 45 triệu lượt. Nhờ đó, công suất phòng trung bình tăng 4 điểm phần trăm theo năm, lên 68%, và giá phòng trung bình tăng 10% theo năm, đạt 2,2 triệu VNĐ/phòng/đêm

Quý 4 đánh dấu mùa cao điểm, với công suất phòng tăng lên 78%, tăng 14 điểm % và 7 điểm % theo năm. Giá phòng bình quân tăng 13% cả theo quý và theo năm, đạt 2,4 triệu VNĐ/phòng/đêm, được hỗ trợ bởi nhu cầu mạnh mẽ từ khách du lịch nghỉ dưỡng và khách doanh nhân. Mức cải thiện tình hình hoạt động rõ rệt nhất xuất hiện ở phân khúc 4 và 5 sao; tuy nhiên, lượng khách quốc tế chỉ phục hồi về mức xấp xỉ trước đại dịch, trong khi nguồn cung mới bổ sung tiếp tục gây áp lực, cản trở sự phục hồi hoàn toàn về công suất phòng của các khách sạn cao cấp.

Triển Vọng

Trong thời gian tới, thành phố đặt mục tiêu đón 11 triệu lượt khách quốc tế, 50 triệu khách nội địa và đạt 330 nghìn tỷ VNĐ doanh thu du lịch, được hỗ trợ bởi việc mở rộng kết nối và tiếp tục tập trung vào các trải nghiệm du lịch chất lượng cao hơn. Nguồn cung tương lai hạn chế, kết hợp với các quy định chặt chẽ hơn đối với Airbnb, được kỳ vọng sẽ hỗ trợ hiệu suất hoạt động của khách sạn trên tất cả các phân khúc.

CĂN HỘ DỊCH VỤ

Thị trường căn hộ dịch vụ Tp.HCM duy trì sự ổn định khi nhu cầu tiếp tục được cải thiện, thúc đẩy công suất và giá thuê tăng trưởng. Tình hình hoạt động khu vực trung tâm duy trì tốt và nguồn cung tương lai có xu hướng tập trung mạnh hơn vào khu vực này.

Neil MacGregor,
Tổng Giám Đốc, Savills Việt Nam

TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Cải Thiện Theo Quý

Trong Q4/2025, tổng nguồn cung đạt hơn 7.800 căn, chủ yếu nhờ nguồn cung bổ sung từ dự án Hạng B và C.

Theo năm, nguồn cung năm 2025 giảm 5% theo năm do việc chuyển đổi mô hình sang khách sạn, cải tạo, đóng cửa hoặc ngừng cung cấp dịch vụ.

Nhu Cầu Tích Cực

Trong Q4/2025, tình hình hoạt động tiếp tục cải thiện theo cả quý và năm. Công suất tăng lên 83% bởi nhu cầu tăng từ khách du lịch nghỉ dưỡng và khách công tác đến từ châu Âu, châu Á và châu Mỹ trong giai đoạn cuối năm.

Nhu cầu này đủ để tạo điều kiện cho chủ nhà điều chỉnh tăng giá thuê, giúp giá thuê trung bình tăng nhẹ 1% theo quý và 3% theo năm, đạt 537.000 VNĐ/m^2/tháng. Khu vực trung tâm tiếp tục nổi trội hơn khu vực ngoài trung tâm trong năm quý liên tiếp, với công suất đạt 90%, cao hơn so với công suất 77% tại khu vực ngoài trung tâm.

Trong năm 2025, thị trường ghi nhận lượng tiêu thụ tích cực khoảng 140 căn, chủ yếu đến từ phân khúc Hạng C với hơn 200 căn được hấp thụ. Ngược lại, Hạng A và B ghi nhận lượng tiêu thụ âm, lần lượt là 62 căn và 7 căn.

Triển Vọng

Khu vực Tp.HCM mở rộng ghi nhận 7,1 tỷ USD vốn FDI trong năm 2025, qua đó củng cố vai trò của thành phố như một trung tâm kinh doanh và đầu tư trong khu vực, đồng thời hỗ trợ nhu cầu lưu trú ổn định của chuyên gia nước ngoài đối với phân khúc căn hộ dịch vụ.

Đến năm 2028, thị trường dự kiến bổ sung thêm 1.500 căn từ 10 dự án, với nguồn cung tập trung mạnh tại khu vực trung tâm, đóng góp 1.200 căn từ năm dự án, chủ yếu phân bố tại Quận 1, trong khi khu vực ngoài trung tâm chỉ ghi nhận khiêm tốn 300 căn, dẫn đầu bởi Quận 2.

CĂN HỘ

Nguồn cung và thanh khoản phục hồi mạnh, trong khi mặt bằng giá neo cao tiếp tục khiến thị trường phân hoá mạnh.

Troy Griffiths,
Phó Tổng Giám Đốc, Savills Việt Nam.

TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Phục Hồi Đà Tăng Trưởng

Năm 2025, nguồn cung mới đạt 8.600 căn nhờ tâm lý các chủ đầu tư được cải thiện. Tuy vậy, tiến độ phê duyệt kéo dài và quỹ đất hạn chế tiếp tục kìm hãm số lượng dự án mới, khiến 94% nguồn cung mới đều chủ yếu đến từ các giai đoạn tiếp theo hoặc các dự án được tái khởi động.

Trong Q4/2025, nguồn cung mới bật tăng mạnh, đạt 4.300 căn, nâng tổng nguồn cung sơ cấp lên 7.600 căn. Phân khúc hạng B chiếm ưu thế, trong khi khu Đông tiếp tục là tâm điểm thu hút đầu tư.

Thanh Khoản Duy Trì Tích Cực

Trong năm 2025, thị trường tiếp tục cải thiện với 11.500 giao dịch, và tỷ lệ hấp thụ đạt mức cao nhất trong 5 năm qua - 82%, nhờ niềm tin người mua được củng cố, điều kiện tài chính lành mạnh hơn và tăng trưởng tín dụng bền vững trong môi trường lãi suất thấp.

Riêng Q4/2025 ghi nhận 5.000 giao dịch với tỷ lệ hấp thụ 66%, được hỗ trợ bởi cả nhu cầu đầu tư lẫn ở thực. Giá sơ cấp tăng lên 102 triệu VNĐ/m^2 thông thủy do các dự án mới giá cao và điều chỉnh giá bán tại các đợt mở bán mới.

Mặt Bằng Giá Neo Cao

Giá căn hộ tại TP.HCM tiếp tục leo thang, phân khúc trên 110 triệu VNĐ/m^2 chiếm 56% nguồn cung mới của năm 2025, con số này đã tăng đến 180% mỗi năm kể từ 2021, do chi phí phát triển dự án tăng, buộc chủ đầu tư dịch chuyển sang phân khúc trung và cao cấp. Ngược lại, sản phẩm dưới 50 triệu VNĐ/m^2 chỉ còn chiếm 12%, không đáp ứng nhu cầu đại chúng và buộc người mua dịch chuyển ngân sách hoặc ra tỉnh lân cận.

Triển Vọng

Nguồn cung mới tại TP.HCM được dự báo tiếp tục hạn chế và tăng giá trong ngắn hạn. Đến năm 2028, thị trường sẽ bổ sung 58.000 căn từ 80 dự án. Khu Đông dự kiến chiếm 50% và tiếp tục giữ vai trò dẫn dắt.

BIỆT THỰ/NHÀ LIỀN KỀ

Bất động sản liền thổ TP.HCM bật dậy nhờ cú hích nguồn cung và giao dịch từ các đại đô thị quy hoạch bài bản. Xu hướng nguồn cung tương lai tiếp tục dịch chuyển về vùng ven.

Giang Huỳnh,
Giám đốc Phòng Nghiên Cứu & S22M, Savills Tp.HCM.

TIÊU ĐIỂM

Phục Hồi Nguồn Cung Mới

Năm 2025, nguồn cung mới tăng vọt lên 4.100 căn, bởi sự ra mắt của đại đô thị lớn nhất Tp.HCM tại Cần Giờ. Nhờ đó, nguồn cung sơ cấp đạt đỉnh với 4.800 căn, tăng 397% theo năm.

Trong Q4/2025, thị trường phục hồi với 3.900 căn ra mắt. Trong đó, 98% đến từ bốn dự án mới, 2% còn lại đến từ giai đoạn tiếp theo của một dự án hiện hữu. Nguồn cung sơ cấp theo quý tăng vọt 480% theo quý và 629% theo năm lên 4.500 căn.

Bùng Nổ Giao Dịch

Năm 2025, thị trường chứng kiến một đợt phục hồi mạnh mẽ, với lượng giao dịch tăng vọt lên 2.000 căn và mức hấp thụ 42%, được thúc đẩy bởi các khu đô thị quy mô lớn với quy hoạch bài bản từ các chủ đầu tư uy tín, góp phần giải quyết tình trạng thiếu hụt nguồn cung kéo dài và thu hút người mua đầu tư với kỳ vọng kết nối vùng từ cơ sở hạ tầng sắp tới. Giá trung bình ở mức 233 triệu VNĐ/m^2 đất, giảm 28% theo năm. Sự điều chỉnh giá bắt nguồn từ nguồn cung mới nằm ở các khu vực ngoài trung tâm và ven thành phố, nơi có mức giá thấp hơn đáng kể so với giá trung bình toàn thị trường.

Mức tăng trưởng đạt đỉnh vào Q4/2025, khi giao dịch tăng mạnh lên 1.700 căn và tỷ lệ hấp thụ được cải thiện lên 38%. Cần Giờ ghi nhận tình hình hoạt động tốt nhất, chiếm 90% tổng giao dịch. Giá sơ cấp giảm xuống còn 177 triệu VNĐ/m^2 đất, phản ánh sự chuyển dịch cơ cấu giá trung bình từ khu vực ven trung tâm thành phố.

Triển Vọng

Đến năm 2028, dự kiến sẽ có 15.500 căn từ 22 dự án. Khu vực ngoài trung tâm sẽ chiếm ưu thế với 90%, tập trung ở Cần Giờ, Bình Chánh, Bình Tân, Nhà Bè và Quận 12. Phía Đông (TP. Thủ Đức) sẽ chiếm 10% còn lại.

DỊCH VỤ CỦA SAVILLS

Savills là công ty tư vấn dịch vụ bất động sản hàng đầu tại Việt Nam. Với cơ sở dữ liệu có chiều sâu và trải rộng nhất, Savills sử dụng những dự liệu so sánh vùng để thực hiện hoạt động nghiên cứu thị trường bất động sản trên các phân khúc bao gồm nhà ở, thương mại, nghỉ dưỡng và công nghiệp.

Ngoài các nghiên cứu đã được công bố trên hệ thống website, khách hàng đăng ký dịch vụ có trả phí được phép truy cập vào các dữ liệu độc quyền và chi tiết nhằm phục vụ cho việc hoạch định các chiến lược trong tương lai cũng như tối ưu hóa tình hình hoạt động.

Tóm Lược Các Sản Phẩm		
Báo Cáo Thị Trường Hàng Quý (QMR)	**Power BI**	**GapMaps**

• Số liệu chi tiết về Nguồn cung, Tình hình hoạt động và Triển vọng.
• Phân tích chuyên sâu.
• Phân tích Điểm mạnh, Điểm yếu, Cơ Hội và Thách thức (SWOT).
• Dữ liệu hiện tại và tương lai.
• 7 phân khúc nghiên cứu (Hơn 30 trang mỗi phân khúc) + Phụ lục Căn hộ chung cư
  ○ Bất động sản liền thổ
  ○ Văn phòng
  ○ Bán lẻ
  ○ Khách sạn
  ○ Căn hộ dịch vụ
  ○ Bất động sản công nghiệp
	• Cung cấp báo cáo tương tác và tùy chọn với đồ họa sống động.
	• Số liệu tình hình hoạt động chi tiết (nguồn cung hiện tại và tương lai, giá thuê/giá bán), nhân khẩu học, cơ sở hạ tầng, thị phần, đối thủ cạnh tranh và lưu vực bán lẻ.
	• Khả năng truy cập trực tuyến từ nhiều thiết bị khác nhau.
	• Nhận định và đánh giá chi tiết về thị trường và xếp hạng các phân khúc.
	• Tính năng tương tác và đào sâu dữ liệu phục vụ phân tích chuyên sâu.
	Các ứng dụng cung cấp bao gồm theo dõi dữ liệu, nghiên cứu, tư vấn, phân tích và hoạch định chiến lược.
		• Các lớp dữ liệu và nhân khẩu học toàn diện.
		• Thương hiệu của đối thủ cạnh tranh thương hiệu, điểm quan tâm (POI) làm nổi bật sự cạnh tranh trong tương lai và các yếu tố ảnh hưởng đến lưu lượng bán lẻ.
		• Phân tích lưu vực và cho phép tùy chỉnh theo khoảng cách và thời gian di chuyển.
		• Các lớp thuộc tính; các bất động sản nhà ở & thương mại hiện tại và tương lai, tăng trưởng của khu vực, cơ sở hạ tầng, giá thuê, GOC và tiềm năng giao dịch.

Các loại sản phẩm	Phiên bản dùng thử (Không tính phí)	Gói cơ bản (Có tính phí)	Gói cao cấp (Có tính phí)	Gói giải pháp doanh nghiệp (Có tính phí)
Sản phẩm bàn giao	• Tóm lược thị trường (PDF). • Demo Dashboards.	• Báo cáo thị trường hàng quý (PDF). • Demo Dashboards.	• Báo cáo thị trường hàng quý (PDF). • Truy cập trực tuyến trên Power BI.	• Báo cáo thị trường hàng quý (PDF). • Power BI doanh nghiệp • Đào tạo Power BI và hỗ trợ trực tuyến • Dữ liệu và phân tích trên GapMaps
Phạm vi nghiên cứu	• Tóm lược thị trường. • Tổng quan kinh tế vĩ mô và FDI.	• 7 phân khúc bất động sản chính.	• 7 phân khúc + tùy chọn. • Truy cập các dữ liệu và phân tích chuyên sâu. • Phân tích chiến lược/ Khách hàng mục tiêu • Tổng điều tra dân số 2009 / 2019 và các phân tích chuyên sâu liên quan. • Các dự án cơ sở hạ tầng và tiến độ. • Vốn FDI theo ngành nghề và khu vực.	• 7 phân khúc + tùy chọn. • Truy cập toàn bộ các dữ liệu và thống kê liên quan. • Liên kết chiến lược (độc quyền). • Dự báo. • Tổng quan kinh tế vĩ mô, điều tra dân số, cơ sở hạ tầng, chính sách và quy hoạch địa phương. • Phân tích chuyên sâu đối thủ cạnh tranh. • Đánh giá đa tiêu chí (MCE).
Tiến độ cập nhật	Hàng quý	Hàng quý	Hàng quý	Tùy chọn
Các tùy chọn khác			• Chính sách • Dữ liệu tổng hợp cấp quốc gia (nguồn cung công nghiệp) • Quy hoạch sử dụng đất. • Luật nhà ở và sở hữu.	• Tổng quan Việt Nam. • Hoạt động của đối thủ cạnh tranh. • Cập nhật các giao dịch. • Hồ sơ khách hàng mục tiêu. • Các tin tức liên quan.



savills

30 YEARS HELPING PEOPLE THRIVE THROUGH PLACES AND SPACES

Savills Cares

Industry award fees are being redirected to help local people. Charities for underprivileged around the country will receive donations.

Savills is committed to caring for the community.

CHARITY PARTNERS

blue dragon CHILDREN'S FOUNDATION

saigonchildren