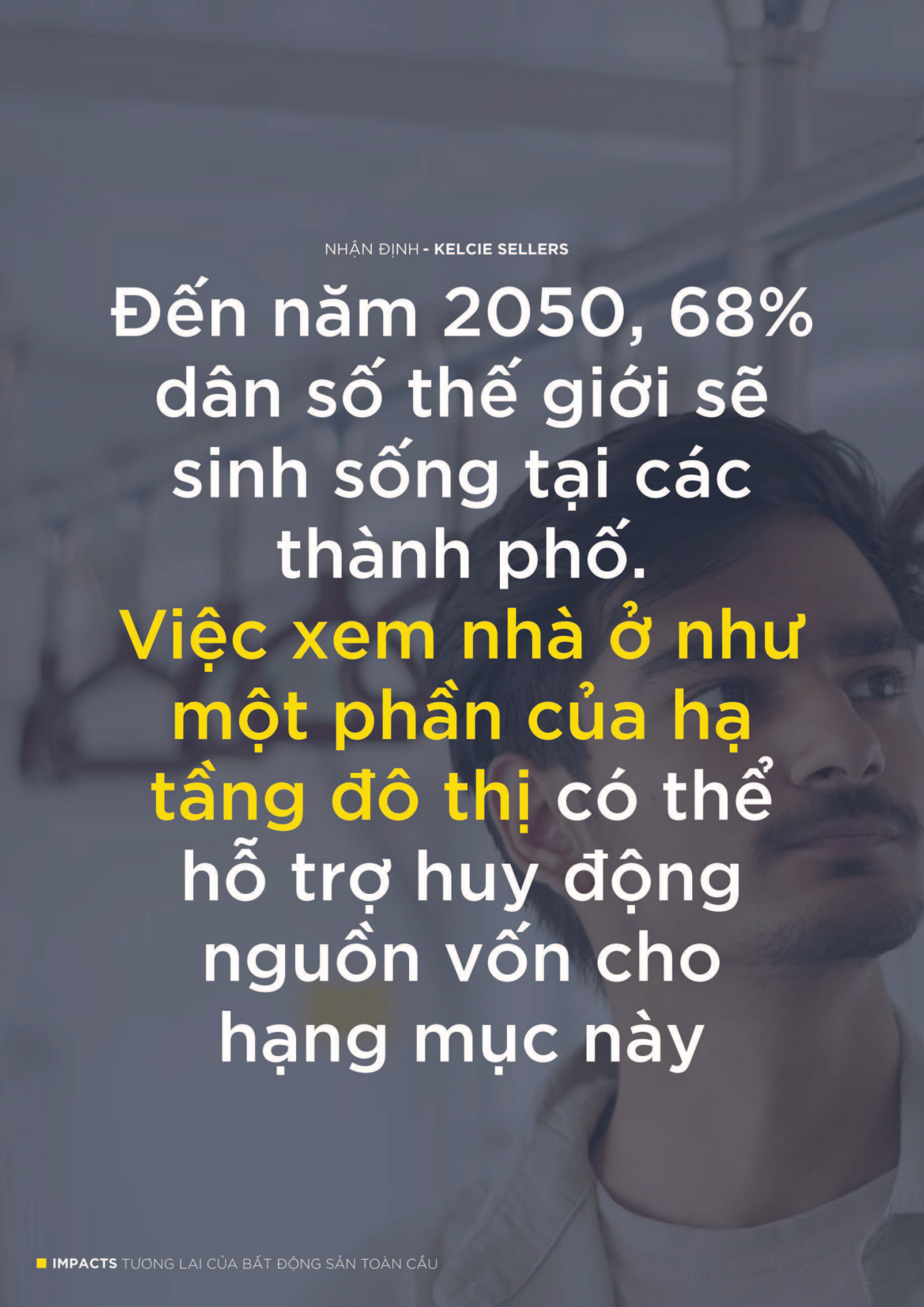
savills

# NHÀ Ở

## Q2/2025 | VIỆT NAM



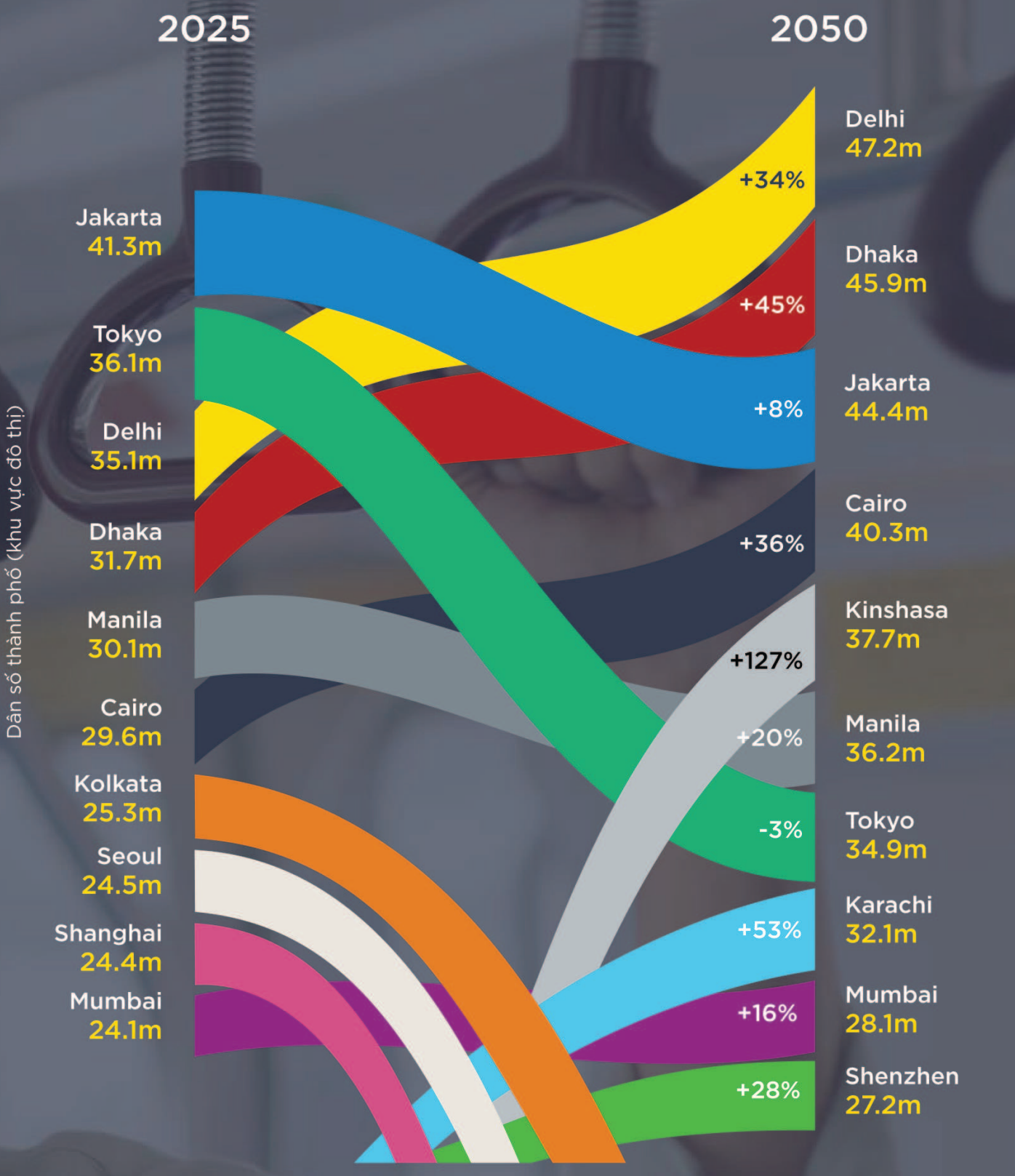

Tập đoàn Tư vấn Bất động sản Hàng đầu Thế giới



NHẬN ĐỊNH - **KELCIE SELLERS**

# Đến năm 2050, 68% dân số thế giới sẽ sinh sống tại các thành phố. Việc xem nhà ở như một phần của hạ tầng đô thị có thể hỗ trợ huy động nguồn vốn cho hạng mục này

# Các thành phố đông dân nhất thế giới, 2025 và 2050




**Nguồn:** Nghiên cứu Savills sử dụng dữ liệu từ Oxford Economics


Thượng Hải

Với dự báo hơn hai phần ba dân số toàn cầu sẽ sinh sống tại các đô thị vào năm 2050, các thành phố đang phải đối mặt với áp lực gia tăng đảm bảo số lượng và tính bền vững của nguồn cung nhà ở.

Mục tiêu Phát triển Bền vững số 11 của Liên Hợp Quốc là làm cho các khu vực dân cư trở nên toàn diện, an toàn, linh hoạt và bền vững. Tuy nhiên, việc hiện thực hóa những mục tiêu này đang gặp nhiều thách thức, đặc biệt trong bối cảnh lạm phát tăng cao và chính sách tài khóa thắt chặt đang làm hạn chế khả năng đầu tư của khu vực công.

Hiện nay, ước tính có khoảng 1,6 tỷ người trên thế giới không tiếp cận được với nhà ở đạt chuẩn. Khi khả năng chi trả ngày càng suy giảm do chi phí nhà ở liên tục tăng nhanh hơn so với thu nhập bình quân, các giải pháp với quy mô lớn và dài hạn trở nên cấp thiết hơn bao giờ hết. Vốn tư nhân, đặc biệt từ các nhà đầu tư tổ chức, có thể đóng vai trò quan trọng trong việc thu hẹp khoảng cách này. Tuy nhiên, tư duy chính sách nhà ở mang tính ngắn hạn kéo dài dai dẳng đã hạn chế sự tham gia của khu vực tư.

Những thay đổi thường xuyên trong chính sách và ưu tiên yếu tố chính trị khiến các nhà đầu tư dài hạn (các quỹ hưu trí và công ty bảo hiểm) trở nên dè dặt hơn do họ cần sự ổn định và khả năng dự đoán để hỗ trợ các cam kết kéo dài trong hàng thập kỷ. Việc thiếu tính duy trì trong chiến lược nhà ở quốc gia đã khiến một lượng vốn tiềm năng chưa thể phát huy hiệu quả.

Có lẽ đã đến lúc cần thay đổi góc nhìn. Việc nhìn nhận nhà ở là cơ sở hạ tầng cốt lõi, tương đương với giao thông hay năng lượng, có thể mở ra dòng vốn đầu tư dài hạn và thúc đẩy tính ổn định trong chính sách. Cách tiếp cận này không chỉ cải thiện kết quả kinh tế – xã hội mà còn giúp huy động nguồn lực quy mô lớn để giải quyết tình trạng thiếu hụt nhà ở toàn cầu.

## Thiếu hụt nguồn cung nhà ở toàn cầu

Khi các thành phố tiếp tục mở rộng, chính quyền địa phương và trung ương cần đảm bảo rằng hệ thống hạ tầng và dịch vụ công không bị quá tải. Trường học, bệnh viện, đường sá, mạng lưới giao thông công cộng và cả nhà ở đều cần phát triển đồng bộ để đáp ứng nhu cầu gia tăng này.

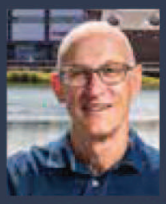
Các đô thị được phát triển một cách có định hướng và toàn diện có thể mang lại nhiều lợi ích cho xã hội toàn cầu. Những dự án nhà ở mới theo hướng bền vững sẽ góp phần vào quá trình chuyển đổi sang nền kinh tế ít phát thải carbon và giảm ô nhiễm không khí. Đồng thời, việc tích hợp không gian xanh và khu vực sinh hoạt chung có thể cải thiện chất lượng sống và sự an toàn của cư dân. Ngoài ra, việc gia tăng nguồn cung nhà ở cũng thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, khi người lao động có thể sinh sống gần nơi làm việc và đóng góp nhiều hơn vào kinh tế địa phương.

Tuy nhiên, rào cản lớn nhất đối với tăng trưởng đô thị bền vững hiện nay là tình trạng thiếu hụt nguồn cung nhà ở. Nguyên nhân không chỉ đến từ việc ngày càng có nhiều người chuyển đến sinh sống tại các khu vực đô thị, mà còn do giá nhà ở tăng nhanh hơn nhiều so với mức thu nhập của người dân.



SHUTTERSTOCK

# NHÀ Ở ĐÓNG VAI TRÒ THIẾT YẾU TRONG NÂNG CAO ĐỜI SỐNG KINH TẾ, XÃ HỘI



**ROGER MADELIN**
ĐỒNG GIÁM ĐỐC
CANADA WATER,
BRITISH LAND

“

London, được xây dựng trên nền tảng di sản của khu vực.

Dự án phát triển đa chức năng 53 mẫu Anh – là liên doanh giữa British Land và AustralianSuper, hợp tác  cùng Hội đồng Southwark – sẽ bao gồm tuyến phố chính mới đầu tiên của thành phố trong 100 năm qua.

Nhà ở là yếu tố trung tâm trong tầm nhìn phát triển Canada Water. Với khoảng 3.000 căn hộ mới được quy hoạch, dự án sẽ góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cấp bách của London. Các căn hộ này sẽ được bổ trợ bởi không gian làm việc và bán lẻ đa dạng – đảm bảo khu vực phát triển thành một điểm đến sôi động, đa chức năng.

Những cư dân đầu tiên sẽ sớm chuyển đến sinh sống, tạo nên lượng người qua lại tự nhiên hàng ngày. Để hỗ trợ điều này, hơn 33 triệu bảng Anh (tương đương 44 triệu USD) đang được đầu tư vào việc nâng cấp hệ thống giao thông địa phương, bao gồm cả việc cải tạo ga Surrey Quays.

Việc sở hữu toàn bộ khu vực bởi một đơn vị duy nhất sẽ cho phép chúng tôi phát triển một tổ hợp tiện ích bán lẻ và giải trí được tuyển chọn kỹ lưỡng, hướng tới cả cư dân mới, người làm việc và cộng đồng địa phương hiện hữu. Những người sống tại đây sẽ không chỉ đơn thuần "ở trong nhà", mà sẽ thực sự trở thành một phần của một khu phố sôi động. Chẳng hạn, Corner Corner – một không gian giải trí đa năng mới khai trương với các chương trình âm nhạc sống, ẩm thực và văn hóa đa dạng – đã được thiết kế được thiết kế để phản ánh đúng bản sắc của London.

”

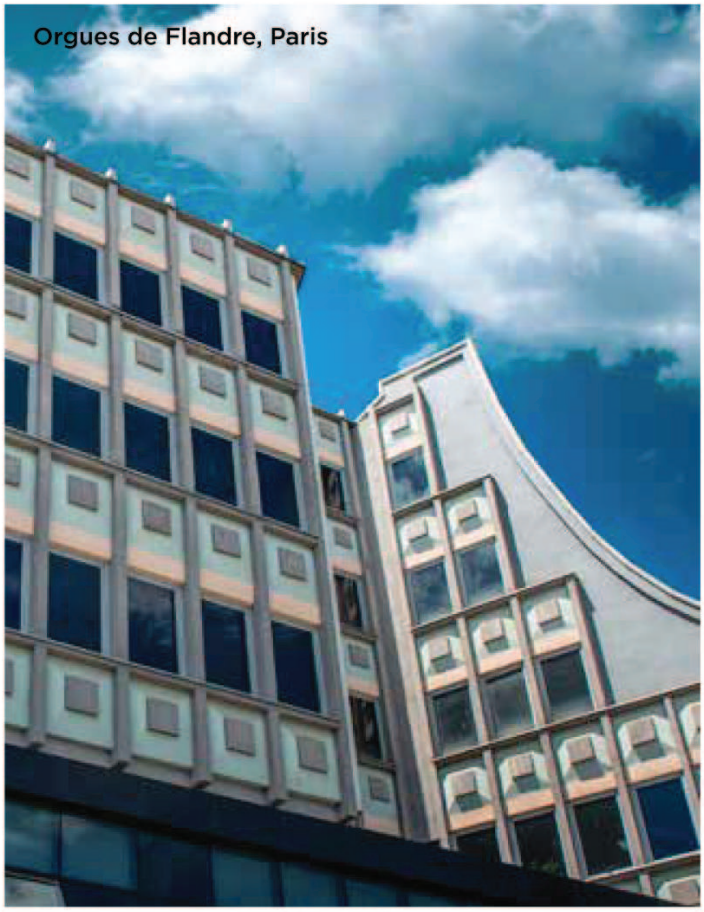
Một nghiên cứu gần đây của Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) trên 200 thành phố toàn cầu cho thấy 90% trong số đó bị xếp vào nhóm "khó tiếp cận do khả năng chi trả" – khi giá một căn nhà trung bình cao hơn gấp ba lần thu nhập bình quân hàng năm. Trong khi đó, theo số liệu từ UN-Habitat, thế giới cần xây dựng khoảng 96.000 căn nhà ở với giá phải chăng mỗi ngày từ nay đến năm 2030 mới có thể giải quyết hiệu quả tình trạng thiếu hụt hiện nay.

Các công trình mới không chỉ là giải pháp duy nhất. Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD) ước tính hiện có khoảng 42 triệu căn nhà bỏ trống trên toàn cầu. Tại Hoa Kỳ, hơn 11% số nhà ở đang trong tình trạng không có người sử dụng. Tại Canada, con số này gần 9%, tương đương với khoảng sáu năm nguồn cung nhà ở. Tuy nhiên, việc đưa các căn nhà bỏ trống trở lại thị trường đối mặt với nhiều thách thức đáng kể về mặt pháp lý và vận hành

## Gia tăng nguồn cung nhà ở

Savills đã phân tích áp lực nguồn cung nhà ở tại một số thành phố lớn nhằm tìm hiểu cách các nhà hoạch định chính sách đang giải quyết những trở ngại về mặt pháp lý và hậu cần trong việc gia tăng nguồn cung nhà ở mới.

**"Khoảng 80% dân số Singapore hiện đang sinh sống trong các căn hộ thuộc Hội đồng Phát triển Nhà ở (HDB)".**



Orgues de Flandre, Paris

SHUTTERSTOCK, ADOBE STOCK

### THÀNH CÔNG TẠI SINGAPORE

Trước làn sóng nhập cư tăng mạnh trong những năm gần đây, Chính phủ Singapore đặt mục tiêu xây dựng 50.000 căn nhà ở công mới mỗi năm trong giai đoạn 2025–2027. Thành phố đã tài trợ cho chương trình nhà ở công chất lượng cao thông qua Hội đồng Phát triển Nhà ở (HDB), để tránh tình trạng người dân địa phương không thể mua nhà tại thành phố do giá cao.

"Từ sau khi giành độc lập, Singapore đã tiếp cận vấn đề nhà ở một cách toàn diện. Các cơ quan phụ trách nhà ở công và quy hoạch đô thị đã phối hợp để cung cấp nhà ở giá phải chăng bằng cách xác định và phát triển các khu đô thị mới," ông Alan Cheong, Giám đốc Điều hành Bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn, Savills Singapore, chia sẻ.

"Các khu dân cư này thường được phát triển gần các trung tâm việc làm, khởi đầu là các cụm công nghiệp. Các căn hộ HDB hiện đại có thiết kế tinh tế, mang phong cách tương tự căn hộ cao cấp, với cửa gỗ ép laminate, cổng thép, gạch lát lớn hơn và thiết bị vệ sinh cải tiến, mang lại tính thẩm mỹ đương đại và công năng tốt hơn."

Singapore được chia thành 24 khu và 3 vùng, mỗi nơi đều có đầy đủ tiện ích như giao thông công cộng, trung tâm thương mại, trường học, khu vui chơi giải trí và cơ sở y tế. Khoảng 80% người dân Singapore đang sinh sống trong các căn hộ HDB. Giá nhà ở HDB được tham chiếu theo giá nhà ở tư nhân trên thị trường thứ cấp, sau khi trừ đi một mức chiết khấu nhất định. HDB không hoạt động vì lợi nhuận, và phần thâm hụt hàng năm được Chính phủ bù đắp thông qua ngân sách của Bộ Tài chính.

Ông Cheong nói thêm: "Thông qua việc phân tích xu hướng dân số và thu nhập, hệ thống nhà ở công tại Singapore đã trở thành một bộ máy vận hành hiệu quả. Với chính sách khuyến khích sở hữu nhà ở của Chính phủ, nhà ở công không chỉ là nơi cư trú mà còn là tài sản tích lũy giá trị cho người dân. Nếu các Chính phủ khác muốn áp dụng mô hình này, điều tiên quyết là phải có quyết tâm chính trị, không chỉ đơn thuần là bộ máy tổ chức".

### THIẾU NGUỒN CUNG

Nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở tăng mạnh và cải thiện khả năng tiếp cận của người mua, Chính phủ Vương quốc Anh đã đặt mục tiêu với chính quyền London: xây dựng 88.000 căn nhà mới mỗi năm. Tuy nhiên, trong năm 2024, thành phố chỉ hoàn thành 35.850 căn. Bất chấp các nỗ lực  chính sách, bao gồm việc nới lỏng chính sách quy hoạch như các Lệnh Phê duyệt Phát triển (Development Consent Orders – DCOs) để tinh giản quy trình cấp phép, nhưng tiến độ phát triển nhà ở tại London vẫn đang trì trệ. Số lượng dự án nhà ở tư nhân khởi công đã giảm xuống mức thấp nhất kể từ năm 2010, do chi phí xây dựng tăng, chi phí vay cao và các nút thắt trong quy định. Khi số lượng nhà hoàn thiện mỗi năm giảm xuống dưới 15.000 căn và số lượng dự án đang xây dựng ngày càng thu hẹp, khoảng cách giữa kế hoạch đặt ra và kết quả thực tế ngày càng lớn.


Singapore

Thành phố New York có sự cải thiện về nguồn cung mới, đạt 34.000 căn vào 2024. Chính quyền thành phố đặt mục tiêu lớn: xây dựng 500.000 căn nhà mới đến năm 2032, tức là khoảng 66.000 căn mỗi năm. Tuy nhiên, năm 2024 chỉ hoàn thành được 34.000 căn. Thành phố vẫn đang áp dụng các biện pháp khuyến khích như: ưu đãi thuế và quỹ 500 triệu USD nhằm thúc đẩy các chủ đầu tư phát triển nhà ở vừa túi tiền.

Tại Việt Nam, Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM) đã đối mặt với tình trạng thiếu nguồn cung nhà ở trong suốt 5 năm gần đây. Thành phố đặt mục tiêu phát triển khoảng 235.000 căn nhà mới trong giai đoạn 2021-2025, tuy nhiên chỉ thực hiện được 24% chỉ tiêu và còn thiếu hụt 179.000 căn. Chênh lệch cung-cầu bị nới rộng vì quy trình phê duyệt chậm và siết chặt các quy định pháp lý.

Trong Q2/2025, TP.HCM có 1.600 căn hộ chung cư mới, tăng 38% theo năm. Nguồn cung sơ cấp hạn chế ở mức 5.400 căn hộ và lượng bán chỉ chỉ đạt 2.400 căn hộ; lượng hấp thụ đạt 45%. Lũy kế từ đầu năm, nguồn cung sơ cấp 6 tháng đầu 2025 (6T/2025) đạt 6.800 căn hộ và lượng bán đạt 3.800 căn hộ. Nguồn cung tương lai cho giai đoạn 2025-2027 chỉ gồm 39.000 căn hộ. Tuy nhiên nhiều sự cải thiện được kỳ vọng trong dài hạn, với việc áp dụng các luật và chính sách mới, và thủ tục phê duyệt pháp lý đã được tinh gọn.

Trong khi đó, nguồn cung bất động sản liền thổ tại TP.HCM vẫn còn gặp nhiều khó khăn, với nguồn cung sơ cấp trong Q2/2025 giảm xuống chỉ còn hơn 600 căn và nguồn cung mới khiêm tốn với chỉ 80 căn. Thiếu nguồn cung đã dẫn đến tình hình hoạt động kém với tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt 15% và 100 căn được bán trong bối cảnh lượng hàng cao cấp tồn kho lớn và tệp khách mua hẹp. Tính đến 6T/2025, nguồn cung sơ cấp chỉ có 700 căn với 170 giao dịch. Nguồn cung tương lai dự kiến sẽ tiếp tục hạn chế, với chỉ khoảng 3.600 căn được mở bán ra thị trường tính đến năm 2027, chủ yếu tập trung tại khu vực ngoại thành được hỗ trợ bởi hạ tầng đang phát triển.

Thị trường căn hộ tại Hà Nội tiếp tục thể hiện sự ổn định trong năm 2025, được hỗ trợ bởi cơ sở hạ tầng được cải thiện, cải cách quy hoạch và nguồn cầu mạnh mẽ. Trong Q2/2025, có 7.000 căn hộ mới được mở bán và 5.200 giao dịch, tăng theo năm. Từ nửa cuối năm 2025 đến năm 2027, sẽ có 58.100 căn hộ từ 58 dự án được đưa ra thị trường.

Phân khúc nhà ở thấp tầng tại Hà Nội ghi nhận tăng trưởng đáng kể nhờ sự xuất hiện của các đại dự án. Trong Quý 2/2025, có 267 căn được mở bán từ sáu dự án hiện hữu, với tổng nguồn cung sơ cấp đạt 2.642 căn, trong đó có 1.221 giao dịch, tỷ lệ hấp thụ theo quý đạt 46%. Nguồn cung tương lai từ năm 2025 đến 2027 dự kiến đạt 6.443 căn.

Nguồn cung nhà ở tại Hà Nội trong giai đoạn 2021–2025 chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế. Với khoảng 151.000 hộ gia đình mới hình thành, thành phố chỉ cung cấp được khoảng 102.000 căn hộ và nhà ở thấp tầng mới, dẫn đến thiếu hụt khoảng 49.000 căn.




## ÁP LỰC DÂN SỐ

Trong năm 2024, Thượng Hải đã hoàn thành khoảng 127.000 căn nhà mới, cho thấy xu hướng phát triển ổn định tại Trung Quốc. Mặc dù khả năng chi trả vẫn là một vấn đề lớn, nhiều yếu tố khác như chi phí sinh hoạt nói chung, cơ hội việc làm giảm và áp lực từ lối sống hiện đại cũng đang tác động. Những yếu tố này đã góp phần khiến dân số tại thành phố sụt giảm trong hai năm qua. Để giải quyết thách thức này, các nhà hoạch định chính sách đang tập trung thúc đẩy tăng trưởng thu nhập và củng cố niềm tin của người tiêu dùng vào thị trường bất động sản.

Paris đã cung cấp ra thị trường trung bình 40.000 ngôi nhà mới mỗi năm trong giai đoạn 2000-2024. Với quỹ đất hạn chế và và giá bất động sản tăng cao, thành phố đang chuyển trọng tâm từ việc xây dựng các dự án mới sang tái sử dụng công trình hiện hữu. Theo Kế hoạch nhà ở năm 2024, Paris đặt mục tiêu chuyển đổi các tòa nhà hiện hữu, và hướng đến đạt tỷ lệ 40% nhà ở công vào năm 2035. Ngoài ra, thành phố dự kiến sẽ áp thuế đối với các bất động sản bỏ hoang nhằm đưa nguồn cung không sử dụng trở lại thị trường.

Tại Thành phố Hồ Chí Minh, tốc độ tăng dân số và nhập cư chậm lại gần đây đã làm suy giảm lực lượng lao động, trong bối cảnh chi phí nhà ở cao khiến người dân e ngại định cư lâu dài.

Các nhà chức trách đã ứng phó bằng cách đẩy mạnh đầu tư hạ tầng nhằm hỗ trợ việc phát triển các dự án nhà ở, đồng thời thúc đẩy xu hướng dịch chuyển nhu cầu sang các khu vực ngoại thành có giá phải chăng hơn. Một số dự án hạ tầng giao thông trọng điểm như các tuyến metro, đường Vành đai và cao tốc được kỳ vọng sẽ tăng cường kết nối với các tỉnh vệ tinh. Dự kiến sẽ có gần 5.000 căn được triển khai dọc theo các tuyến metro và hơn 14.000 căn dọc hai tuyến đường Vành đai 2 và 3 trong ba năm tới.

Việt Nam đã nâng mục tiêu chi tiêu cho hạ tầng năm 2025 lên mức 7% GDP. Trong khuôn khổ này, Hà Nội đã phân bổ 87 nghìn tỷ VNĐ (tương đương 3,4 tỷ USD) cho đầu tư công, với kế hoạch triển khai 12 dự án giao thông trọng điểm, bao gồm các cây cầu lớn và Vành đai 4, nhằm tăng cường kết nối và giảm ùn tắc trên toàn khu vực đô thị. Xem nhà ở như một phần của hạ tầng và tích hợp vào chiến lược phát triển đô thị tổng thể có thể giúp mở ra các nguồn vốn và công cụ chính sách mới.



ADOBE STOCK

**Đến 2050, 10 thành phố đông dân nhất thế giới sẽ là nơi sinh sống của gần 374 triệu người.**

## Cơ sở hạ tầng thúc đẩy đầu tư

Những thành phố trên không phải là những khu vực dân cư duy nhất đối mặt với nhu cầu tăng cao về nhà ở. Đến 2050, 10 thành phố đông dân nhất thế giới sẽ là nơi sinh sống của gần 374 triệu người – và phần lớn các thành phố này đều được dự đoán sẽ tiếp tục ghi nhận mức tăng trưởng dân số đáng kể trong tương lai.

Sự gia tăng dân số này sẽ kéo theo nhu cầu về nhà ở. Để tài trợ cho việc xây dựng nhà ở và hỗ trợ phát triển đô thị bền vững, gia tăng nguồn vốn công và tư là cần thiết.

Trong khi nhà ở tiếp tục thu hút đầu tư đáng kể, các hệ thống quy hoạch, chính sách nhà ở và sự không chắc chắn về pháp lý có thể sẽ cản trở dòng vốn dài hạn và sự kiên nhẫn cần thiết để triển khai dự án với quy mô lớn.

Ông Richard Valentine-Selsey, Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn Nhà ở Châu Âu, Savills, nhận định: "Thông thường, một dự án phát triển bất động sản nhà ở sẽ có chu kỳ đầu tư khoảng 5 năm. Tuy nhiên, các chủ đầu tư thường thích phân bổ nguồn vốn của họ trong khoảng thời gian dài hơn, có thể lên đến 20 năm hoặc hơn. Việc cung cấp nhà ở, đặc biệt những căn nhà có giá phải chăng, như là một phần của dự án hạ tầng với dòng tiền dài hạn có thể tiếp cận nguồn vốn quy mô lớn, vượt ra ngoài các quỹ bất động sản truyền thống."

Một giải pháp đầy hứa hẹn có thể là tái định vị nhà ở như một loại cơ sở hạ tầng quốc gia. Khi nhà ở được coi trọng về mặt chiến lược giống như các mạng lưới giao thông hoặc năng lượng, nó sẽ trở nên hấp dẫn hơn đối với các nhà đầu tư dài hạn. Một số quốc gia như Singapore đã áp dụng cách tiếp cận tích hợp này, đưa nhà ở vào trong quy hoạch hạ tầng quốc gia song song với các dịch vụ tiện ích và xã hội. Tương tự, Áo, Đan Mạch và Hà Lan cũng liên tục thúc đẩy phân khúc nhà ở xã hội như một phần quan trọng các khổ chính sách công lâu dài.

Việc xem nhà ở như một hạ tầng quốc gia cũng mang lại những lợi thế về mặt cấu trúc. Các dự án hạ tầng thường nhận được sự ủng hộ chính trị từ nhiều đảng phái và sự hỗ trợ lâu dài từ Chính Phủ – những yếu tố mà các chủ đầu tư đánh giá cao. Hơn nữa, cách tiếp cận này có thể giảm chi phí phát triển nhà ở, hỗ trợ khả năng chi trả cao hơn và giúp tích hợp các mục tiêu rộng lớn hơn như khả năng chống chịu với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững vào quy trình phát triển dự án.

Việc đổi mới chính sách đang có bước đầu phản ánh những sự thay đổi này. Ở Anh, những thay đổi với cơ chế DCO đang dần đơn giản hóa các quy trình quy hoạch cho các dự án nhà ở liên quan đến những dự án hạ tầng lớn. Bằng cách tạo ra lối tắt phê duyệt nhanh chóng và có thể dự đoán được, Chính Phủ có thể loại bỏ các rào cản hành chính thường gây chậm trễ hoặc vốn đầu tư tư nhân.

Dĩ nhiên, việc tái định vị nhà ở như một hạ tầng quốc gia không phải là phương thức toàn diện để giải quyết khủng hoảng nhà ở toàn cầu. Tuy vậy, đó lại là một bước cần thiết để tiếp cận các nguồn vốn mới và gắn kết hoạt động đầu tư dài hạn phù hợp với nhu cầu dài hạn. Trong kỷ nguyên đầy áp lực dân số, cộng với áp lực về khả năng chi trả và tính bền vững, việc tái định nghĩa này có thể là cần thiết đối với các thành phố đang tìm cách xây dựng nhà ở với quy mô và tốc độ cần thiết để đáp ứng nhu cầu của người dân.



savills

30

NĂM ĐỒNG HÀNH CÙNG SỰ PHÁT TRIỂN CỦA
CỘNG ĐỒNG QUA MỌI ĐỊA ĐIỂM VÀ KHÔNG GIAN

# Savills Cares

Các chi phí dành cho việc tham gia giải thưởng của Savills sẽ được chuyển hoàn toàn thành các hoạt động từ thiện dành cho người có hoàn cảnh khó khăn tại Việt Nam.

Savills cam kết luôn hỗ trợ và đồng hành cùng cộng đồng

**TỔ CHỨC TỪ THIỆN**

blue dragon
CHILDREN'S FOUNDATION

saigonchildren