

TỌA ĐÀM: CẢI CÁCH HÀNH CHÍNH – KIẾN TẠO KHÔNG GIAN

Hàng Đăng
Tổng giám đốc điều hành, CBRE Việt Nam

CBRE



Nội dung

- 1 Giới thiệu CBRE Việt nam
- 2 Tổng quan Kinh tế Việt nam 6 tháng đầu năm 2025 và top năm địa phương có nền kinh tế lớn nhất Việt Nam
- 3 BĐS Việt Nam – Chu kỳ phát triển
- 4 BĐS Việt Nam – Xu hướng phát triển
 - 4.1 Xu hướng phát triển ra ngoại ô
 - 4.2 Xu hướng phát triển Trung tâm tài chính
 - 4.3 Xu hướng phát triển đô thị TOD
 - 4.4 Xu hướng ‘xanh’ tại Việt Nam và mô hình đô thị sinh thái





1 Giới thiệu về CBRE Việt Nam

CBRE Việt Nam



Hà Nội

211 nhân sự

TP.HCM

878 nhân sự

2003

Năm thành lập tại Việt Nam

1.100 +

Chuyên gia về bất động sản

02

Văn phòng tại Hà Nội
và TP.HCM

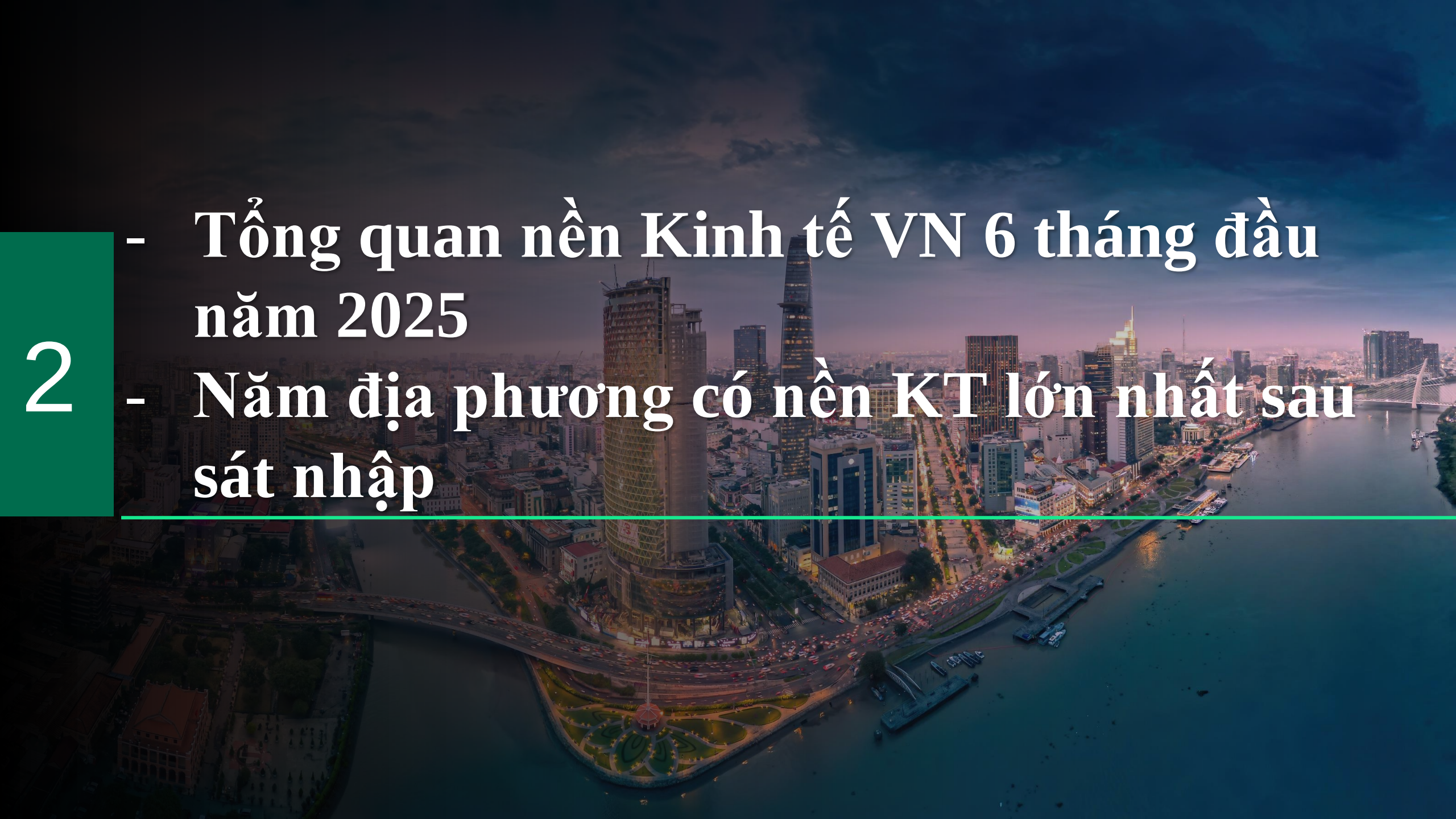


Giới thiệu về Dịch vụ

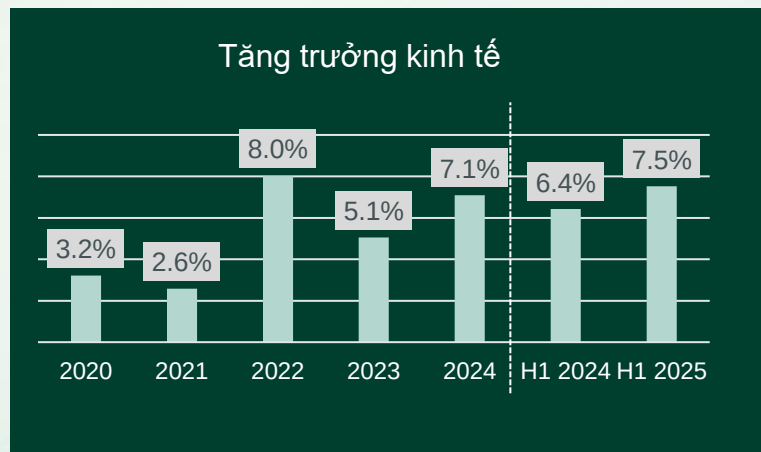


2

- Tổng quan nền Kinh tế VN 6 tháng đầu năm 2025
- Năm địa phương có nền KT lớn nhất sau sát nhập



Tổng quan Tình hình kinh tế Việt Nam: 6 tháng đầu năm 2025



+5,8%_+6,2%

Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2025 (dự báo)

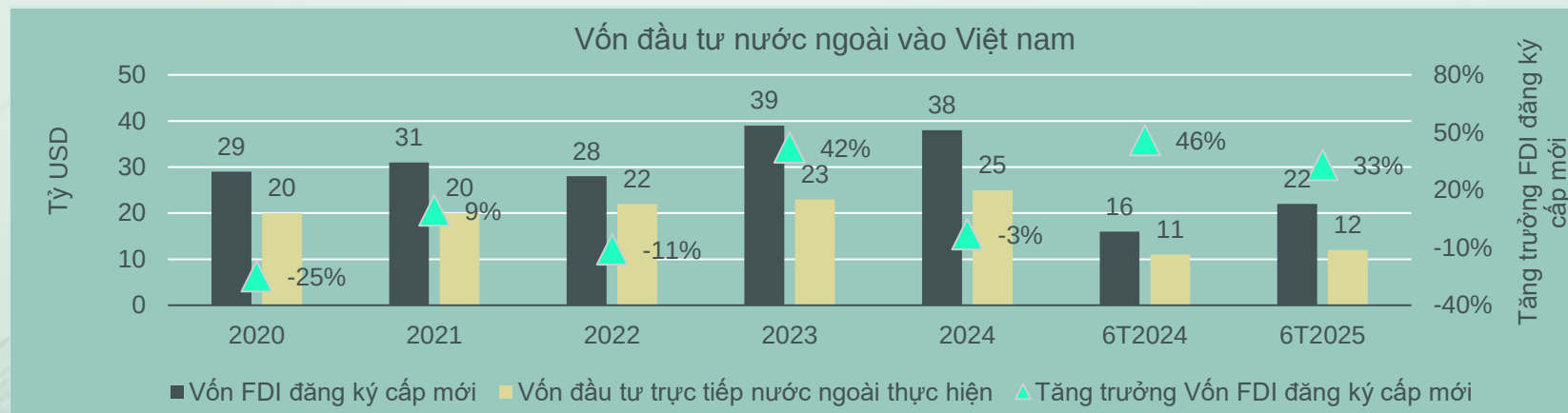
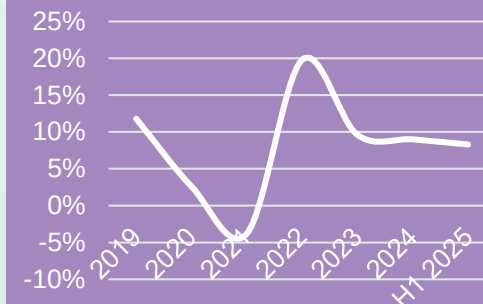
Lo ngại về căng thẳng thương mại



-2,2%

% Tiền Đồng mất giá từ đầu năm đến nay

Tăng trưởng doanh số bán lẻ & dịch vụ



▼ 48,9

Chỉ số PMI sản xuất

+2%

Tỷ lệ thất nghiệp

Nguồn: CBRE Việt Nam, Tổng cục thống kê Việt Nam, tháng 6 năm 2025.

* Dự báo tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam của IMF, Oxford Economics, ngân hàng thế giới tính đến tháng 4 năm 2025. Chính phủ Việt Nam đặt mục tiêu tăng trưởng 8%.

Top 5 tỉnh thành lớn nhất sau khi sát nhập địa giới hành chính

Thứ hạng của tỉnh/thành phố mới theo GRDP 2024 và dân số năm 2024

Sau sát nhập Trước sát nhập

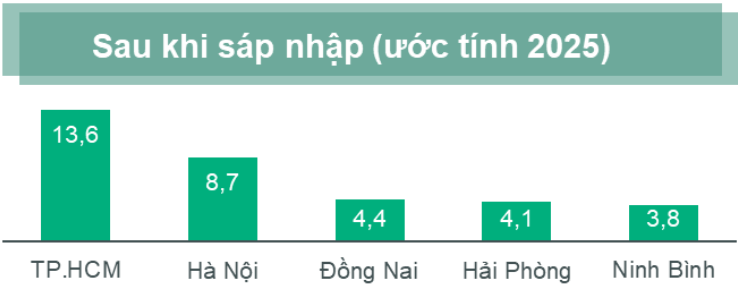
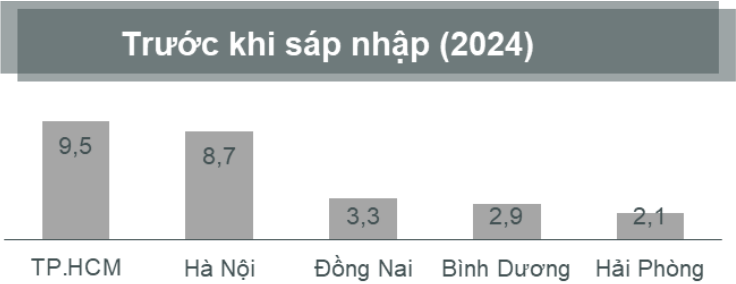
Nguồn: CBRE Tính toán dựa trên dữ liệu Oxford Economic



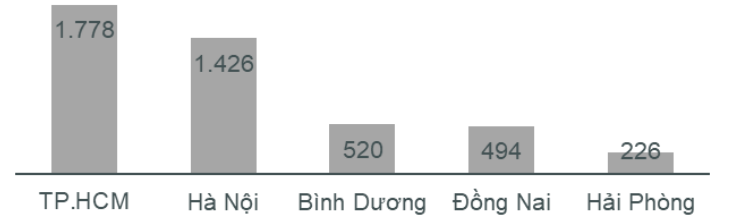
5. Bắc Ninh
GRDP: \$15 tỷ đô
Dân số: 4,5 triệu người
2. Hà Nội
GRDP: \$55 tỷ đô
Dân số: 8,7 triệu người
3. Hải Phòng
GRDP: \$23 tỷ đô
Dân số: 4,1 triệu người
4. Đồng Nai
GRDP: \$19 tỷ đô
Dân số: 4,4 triệu người
1. TP.HCM
GRDP: \$111 tỷ đô
Dân số: 13,6 triệu người

Sau sáp nhập tỉnh: Dân số và tăng trưởng kinh tế cho thấy nhu cầu bất động sản tiếp tục tăng

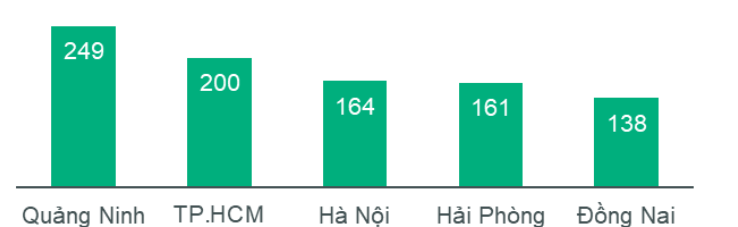
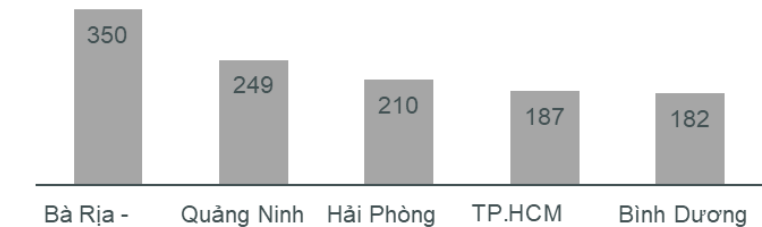
Dân số
(triệu người)



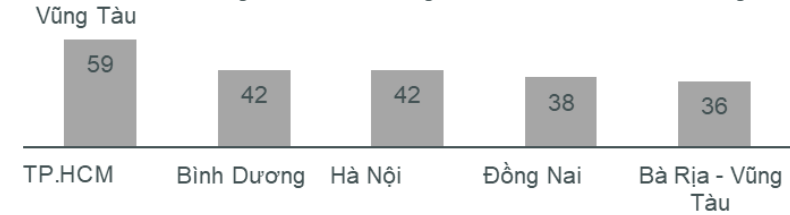
Tổng sản phẩm quốc nội
(Nghìn tỷ đồng)



GRDP bình quân đầu người
(Triệu đồng)



Đầu tư trực tiếp nước ngoài (1)
(Tỷ đồng)



Nguồn: CBRE Việt Nam, Bộ kế hoạch và đầu tư, Tổng cục thống kê Việt Nam.
Lưu ý (1): Tổng lũy kế FDI từ năm 1988 đến 2024

Thành phố Hồ Chí Minh mở rộng - Đại đô thị đầu tiên của Việt Nam sau sát nhập địa giới hành chính

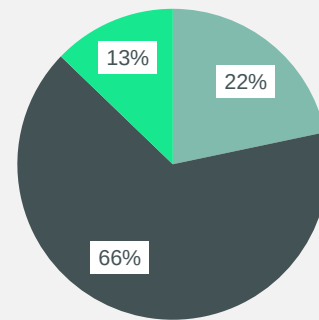
Cơ hội

- ✓ Mở rộng và đa dạng hóa quy mô kinh tế
- ✓ Tối ưu hóa nguồn lực và hạ tầng
- ✓ Tăng cường năng lực cạnh tranh quốc tế

Thách thức

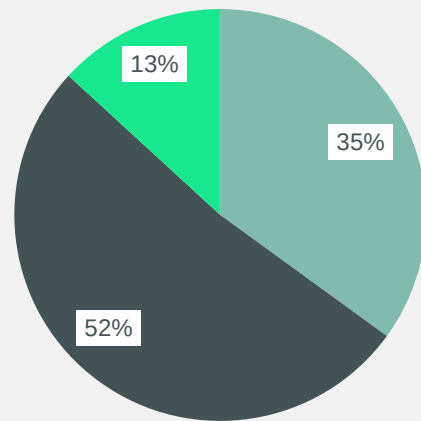
- Quy trình về cấp phép và thủ tục hành chính
- Sự không đồng bộ trong việc phát triển cơ sở hạ tầng và quy hoạch đô thị
- Nguy cơ chênh lệch về xã hội và kinh tế (mức sống, cơ hội việc làm)

Cơ cấu kinh tế TP.HCM năm 2024



70 tỷ USD

Cơ cấu kinh tế TP.HCM mở rộng



x1,4 lần

100 tỷ USD

Nguồn: Cục thống TP.HCM, CBRE Việt Nam

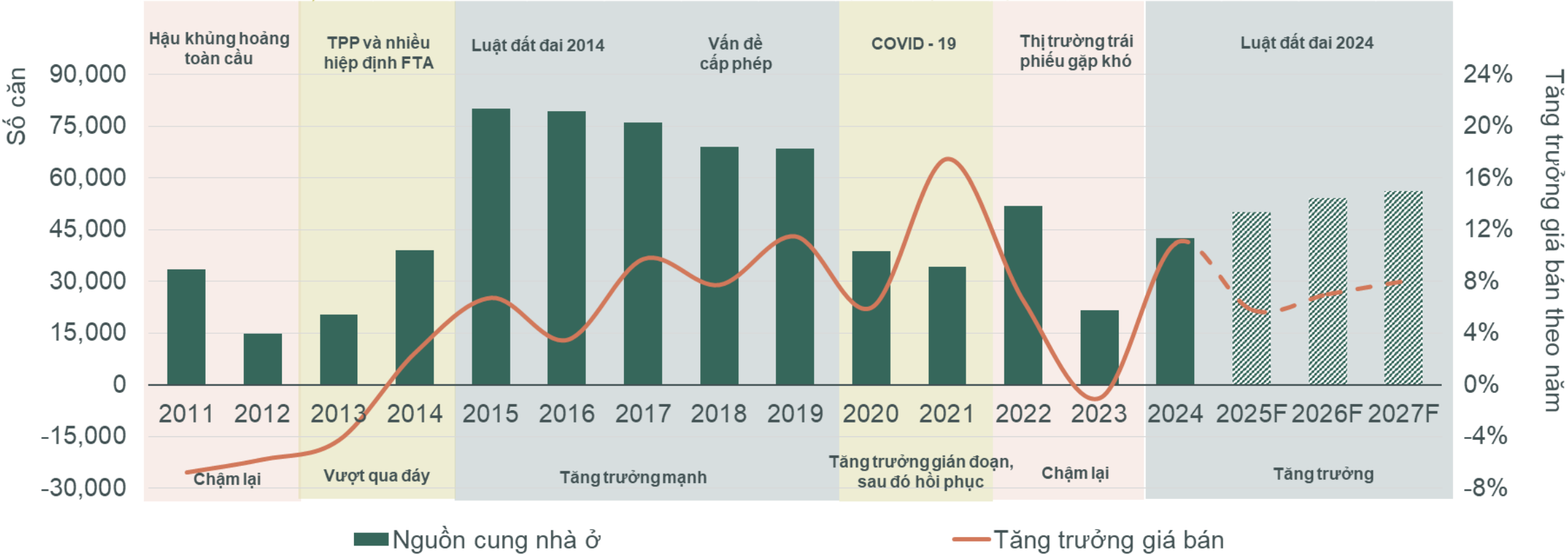
3

Bất động sản Việt Nam Chu kỳ phát triển



Chu kỳ bất động sản nhà ở tại Việt Nam

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025F	2026F	2027F
GDP Growth	6.2%	5.3%	5.4%	6.0%	6.7%	6.2%	6.9%	7.1%	7.0%	2.9%	2.6%	8.0%	5.1%	7.1%	8.0%	N/A	N/A
Lending Rates	17.0%	13.5%	10.4%	8.7%	7.1%	7.0%	7.1%	7.4%	7.7%	7.6%	7.8%	8.0%	9.3%	7.4%	7.9%	8.0%	8.0%
CPI	18.1%	6.81%	6.60%	1.8%	0.6%	2.66%	3.71%	3.5%	2.8%	3.23%	1.84%	3.2%	3.3%	3.6%	3.5%	3.6	3.7
FDI registered (US\$b)	15.60	16.35	22.35	21.92	24.12	26.89	35.88	35.47	38.02	28.53	31.15	27.72	39.41	38.23	N/A	N/A	N/A



4

Bất động sản Việt Nam

Xu hướng phát triển



4.1

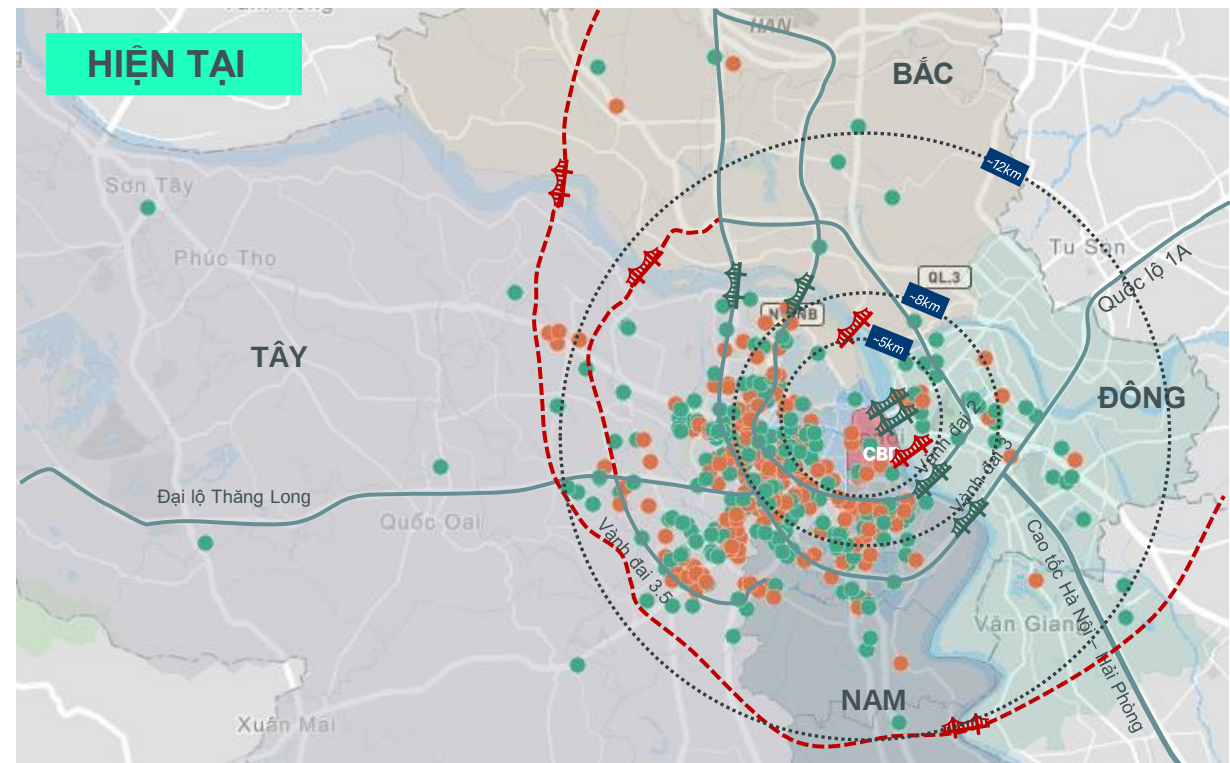
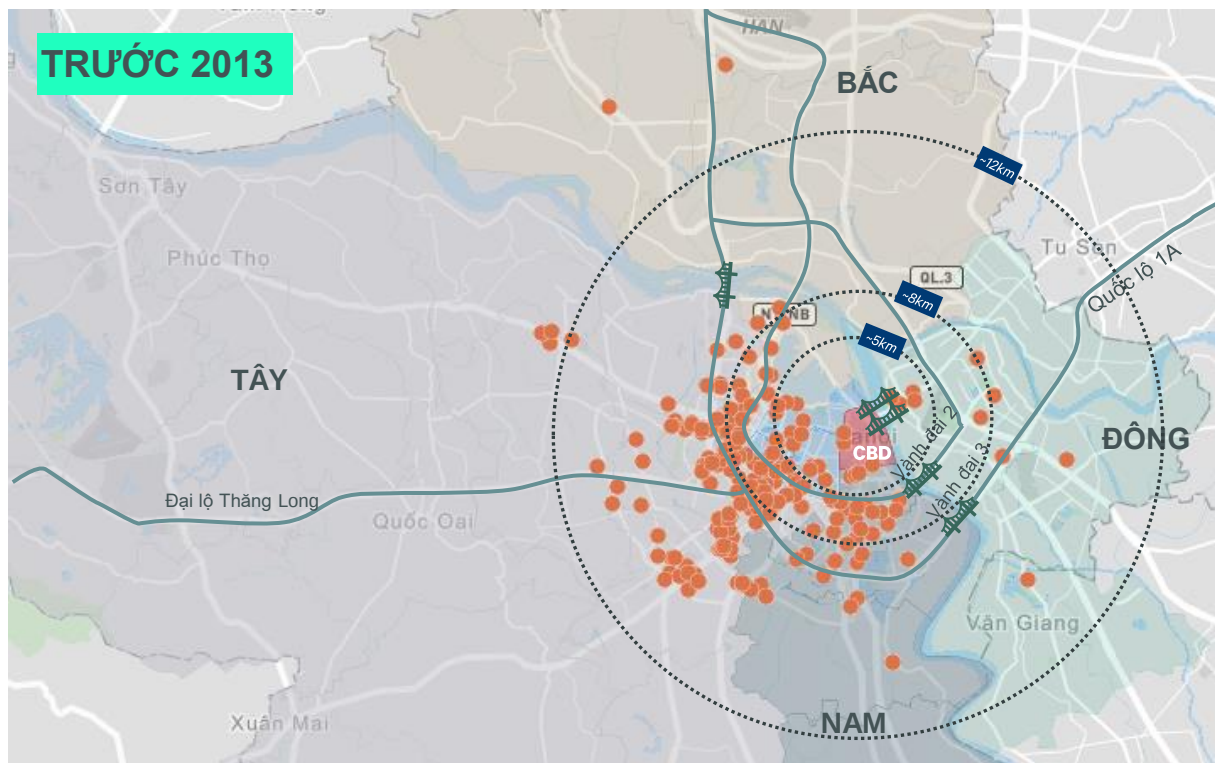
Bất động sản Việt Nam

Xu hướng phát triển ra ngoại ô,
đô thị hóa



Xu hướng: Cơ sở hạ tầng ngày càng hoàn thiện thúc đẩy sự phát triển nhà ở sang các khu vực ngoại thành Hà Nội ...

THỊ TRƯỜNG PHÍA BẮC



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE



Dự án nhà ở mở bán trước 2013



Dự án nhà ở mở bán từ 2014 đến nay



Đường hiện hữu



Đường tương lai



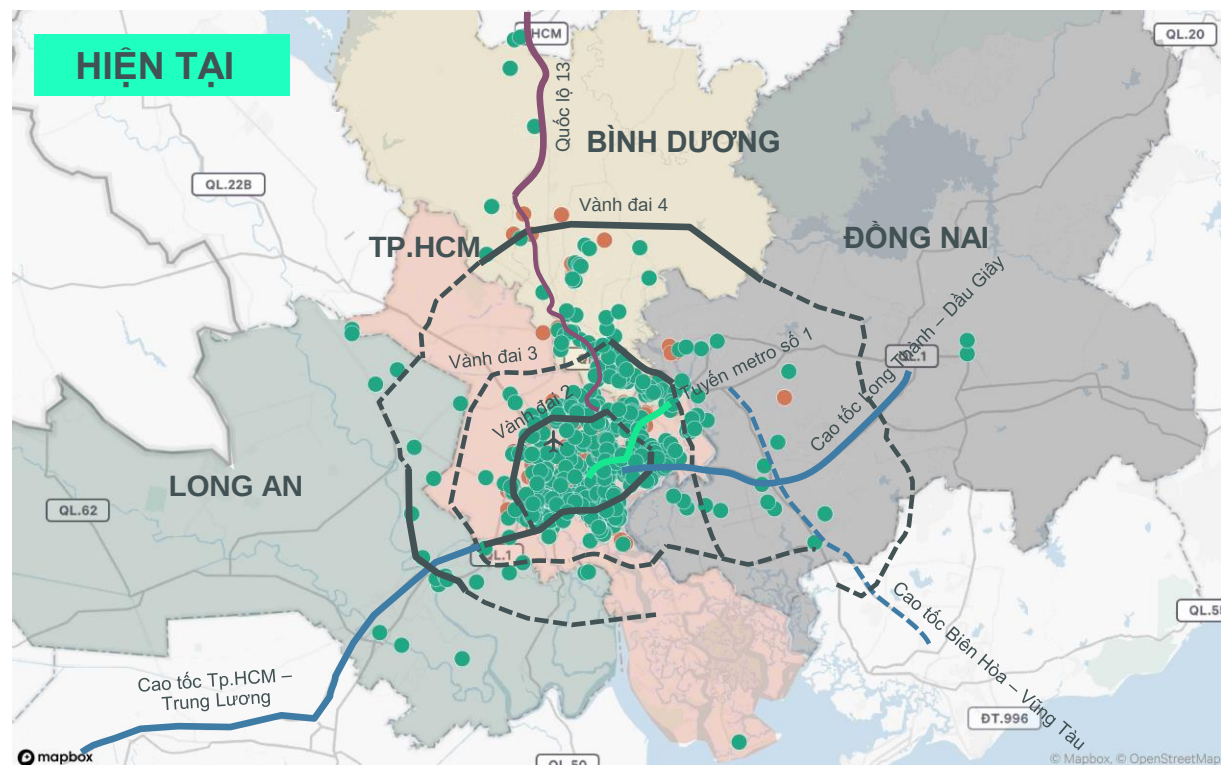
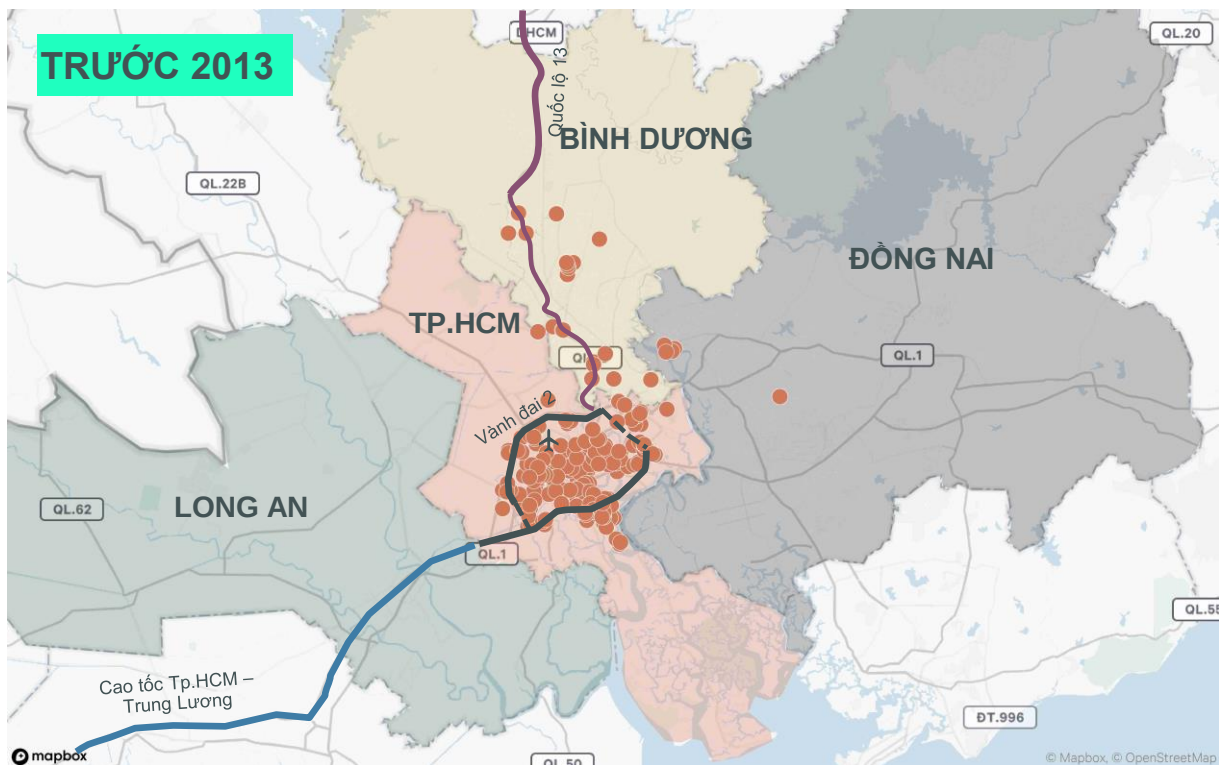
Cầu hiện hữu



Cầu tương lai

... và các tỉnh thành lân cận TP.HCM

THỊ TRƯỜNG PHÍA NAM

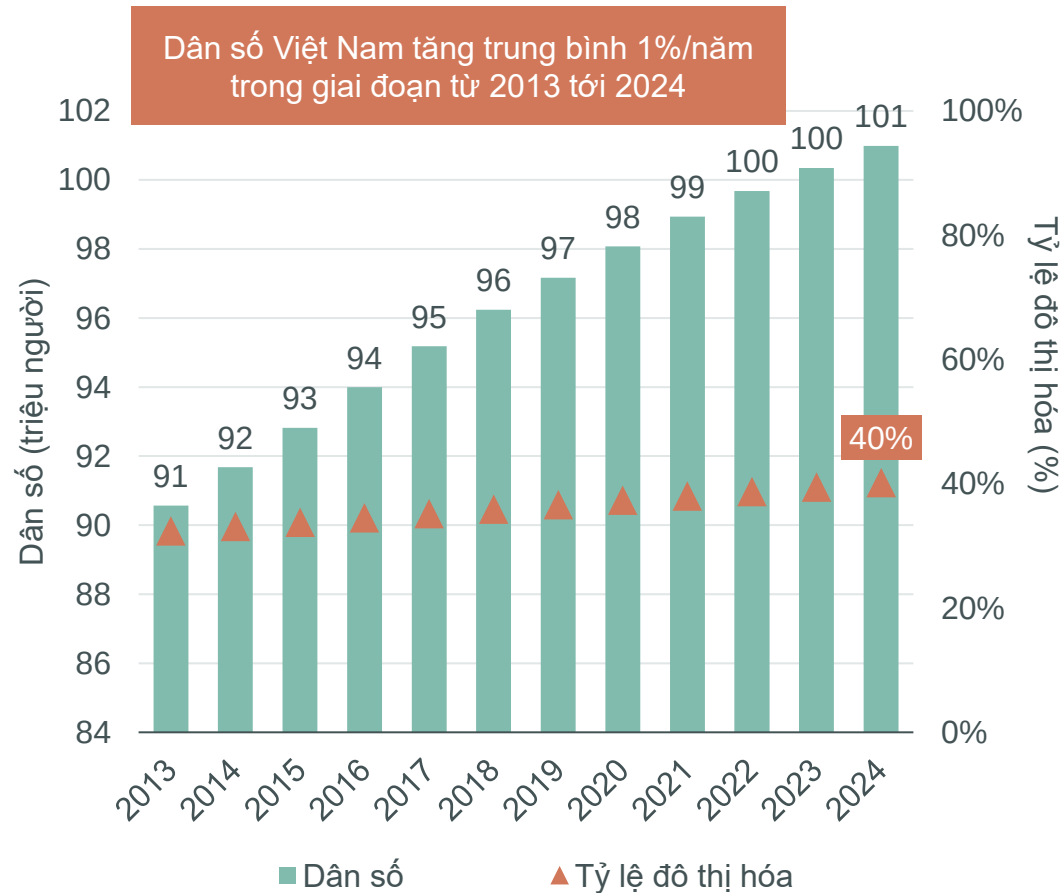


- Dự án nhà ở mở bán trước 2013
- Dự án nhà ở mở bán từ 2014 đến nay
- Đường hiện hữu --- Đường tương lai
- 🌉 Cầu hiện hữu 🌉 Cầu tương lai

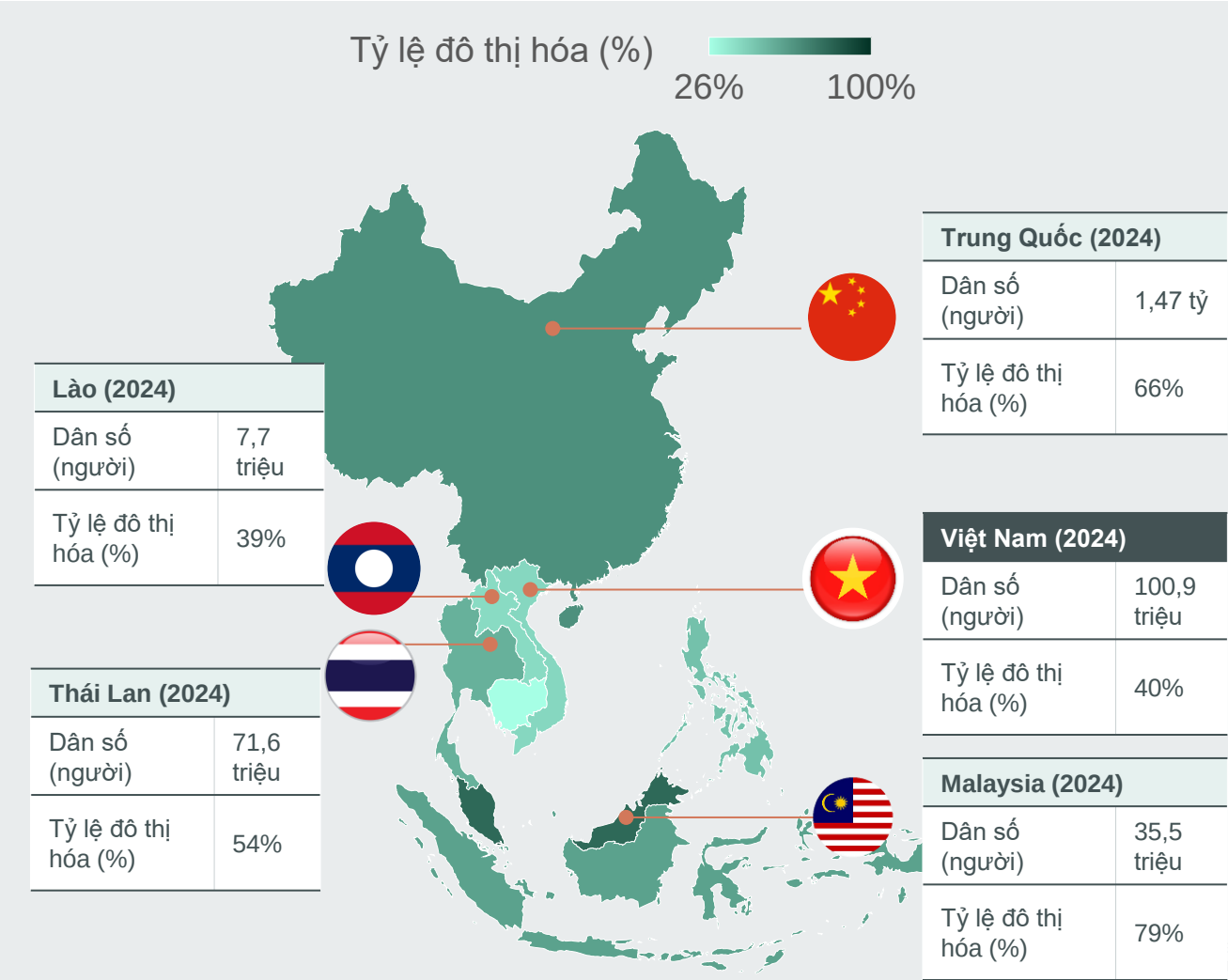
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE

Tỷ lệ đô thị hóa Việt Nam và các nước trong khu vực

Dân số và tỷ lệ đô thị hóa, Việt Nam



Nguồn: World Bank, Oxford Economics, BP. Nghiên cứu CBRE



4.2

Bất động sản Việt Nam

Mô hình TOD



Mô hình TOD: Chìa khóa phát triển bền vững của các quốc gia tiên tiến

Các đặc điểm chính của mô hình TOD

- **Quy hoạch đô thị xung quanh các trạm giao thông:** Các khu dân cư, trung tâm thương mại, văn phòng, và các tiện ích công cộng khác được xây dựng gần các nhà ga, trạm dừng xe buýt, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân di chuyển bằng phương tiện công cộng. -
- **Giao thông công cộng là trung tâm,** kết nối giao thông trong đô thị và các vùng lân cận
- **Giảm thiểu phương tiện cá nhân**
- **Phát triển bền vững**

Mô hình TOD tại Hudson Yards, Manhattan, Mỹ



Hình ảnh: Sưu tầm

1. Tâm điểm giao thông công cộng

- ✓ Phát triển xung quanh việc kéo dài tuyến tàu điện ngầm số 7

2. Mật độ cao và đa chức năng

- ✓ Thiết kế đường đi bộ rộng rãi, kết nối với The High Line (công viên trên cao) và các tiện ích.
- ✓ Môi trường đô thị thân thiện, an toàn cho người đi bộ.

3. Giảm tắc nghẽn và ô nhiễm

- ✓ Giảm nhu cầu dung ô tô cá nhân
- ✓ Giảm tắc đường và khí thải

4.3

Bất động sản Việt Nam

**Mô hình Trung tâm tài chính
ven sông**



Vươn tầm quốc tế: TP.HCM định hình Trung tâm tài chính ven sông

Các đặc điểm chính của Mô hình TT tài chính ven sông

- **Vị trí chiến lược:** khai thác lợi thế song nước, phát triển thương mại
- **Hạ tầng hiện đại:** Tập trung đầu tư vào giao thông (cầu đường, metro), tiện ích (điện, nước, viễn thông) để phục vụ các hoạt động kinh doanh.
- **Biểu tượng kiến trúc:** Nổi bật với các tòa nhà chọc trời, kiến trúc độc đáo, tạo nên bộ mặt đặc trưng và thu hút du khách, nhà đầu tư.
- **Tập trung tài chính & thương mại:** Là nơi đặt trụ sở của các ngân hàng, quỹ đầu tư, tập đoàn đa quốc gia, sàn giao dịch chứng khoán.
- **Phát triển bền vững**

Mô hình TT tài chính ven sông tại Khu Phố Đông Thượng Hải (Trung Quốc) nằm cạnh sông Hoàng Phố



Hình ảnh: Sưu tầm

1. Vị trí và quy hoạch

- ✓ Nằm cạnh sông Hoàng Phố
- ✓ Kết nối metro, cầu, đường hầm kết nối Phố Đông với Phố Tây và sân bay quốc tế.

2. Biểu tượng kiến trúc đẳng cấp thế giới

- ✓ Tháp Thượng Hải (Shanghai Tower), trung tâm Tài chính Thế giới Thượng Hải (Shanghai World Financial Center), Tháp Kim Mậu (Jin Mao Tower).

3. Trung tâm tài chính kinh tế

- ✓ Trụ sở của hàng ngàn tổ chức tài chính trong và ngoài nước.
- ✓ Là trung tâm tài chính hàng đầu Trung Quốc và châu Á, đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế toàn cầu.

4.4

Bất động sản Việt Nam

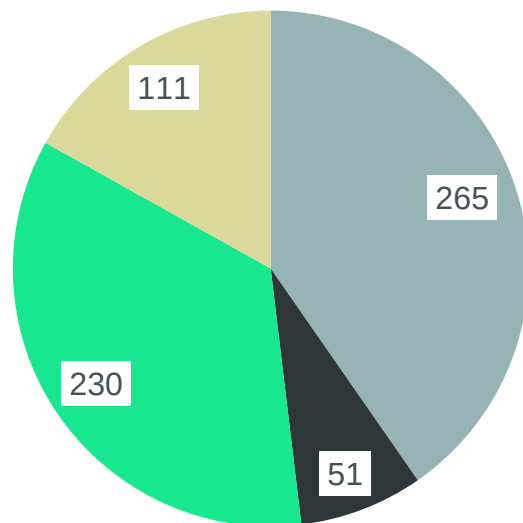
Xu hướng ‘xanh’ tại Việt Nam



— Dự án “xanh” xuất hiện ngày càng nhiều tại Việt Nam

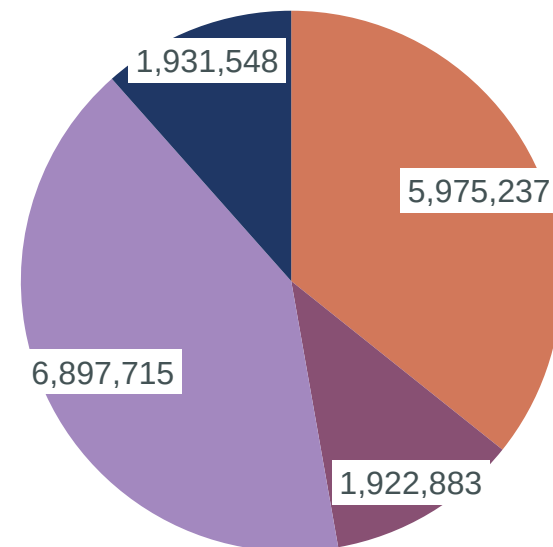
- Các chứng nhận ESG
- 657 dự án đã được chứng nhận
- Hơn 16 triệu m2 GFA đã được chứng nhận
- Tất cả các loại tài sản chính được bao gồm từ nhà ở liền thổ, kho bãi, nhà máy, khách sạn, căn hộ và văn phòng cho thuê

Tổng số lượng dự án



■ Edge ■ Green ■ LEED ■ Lotus

Tổng GFA được chứng nhận (m2)



■ Edge ■ Green ■ LEED ■ Lotus

Nguồn: Tổ chức Tài chính Quốc tế, tháng 3 năm 2025.
Hội đồng Công trình Xanh Việt Nam, tháng 6 năm 2025.



Xu hướng phát triển đô thị bền vững: **Đô thị sinh thái**

Singapore: Đô Thị Sinh Thái Hàng Đầu Châu Á

- ✓ Quy hoạch xanh toàn diện: Tích hợp không gian xanh vào mọi khía cạnh đô thị.
- ✓ Mạng lưới công viên rộng lớn: Tối đa hóa diện tích cây xanh, cải thiện môi trường.
- ✓ Tiên phong công nghệ bền vững: Áp dụng năng lượng mặt trời, xử lý nước tiên tiến.
- ✓ Chính sách "Thành phố trong Vườn": Đưa thiên nhiên vào sâu trong đô thị, nâng cao chất lượng sống.

Xin Cảm Ơn!



Miễn trừ trách nhiệm:

Báo cáo này được thực hiện bởi Nhóm Nghiên cứu Châu Á Thái Bình Dương của CBRE, thuộc Bộ phận Nghiên cứu của CBRE - một mạng lưới các nhà nghiên cứu ưu việt, cộng tác để cung cấp các nghiên cứu thị trường bất động sản và dự báo kinh tế lượng cho các nhà đầu tư và người sở hữu bất động sản trên toàn cầu. Tất cả các tài liệu được trình bày trong báo cáo này, trừ khi có chỉ định cụ thể khác, đều thuộc bản quyền và độc quyền của CBRE. Thông tin trong tài liệu này, bao gồm cả các dự báo, đã được thu thập từ các tài liệu và nguồn được cho là đáng tin cậy vào ngày xuất bản. Trong khi chúng tôi không nghi ngờ tính chính xác của nó, chúng tôi đã không xác minh nó và không đảm bảo, bảo hành hoặc đại diện về nó. Độc giả có trách nhiệm đánh giá độc lập mức độ liên quan, chính xác, đầy đủ và đơn vị tiền tệ của thông tin xuất bản này. Báo cáo này được trình bày cho mục đích thông tin chỉ dành riêng cho khách hàng và chuyên gia của CBRE, và không được sử dụng hoặc được coi như một lời đề nghị hoặc lời mời chào bán hoặc mua hoặc đăng ký chứng khoán hoặc các công cụ tài chính khác. Tất cả các quyền đối với tài liệu đều được bảo lưu và không một tài liệu nào, nội dung của nó, cũng như bất kỳ bản sao nào của nó, có thể bị thay đổi theo bất kỳ cách nào, được chuyển đến, sao chép hoặc phân phối cho bất kỳ bên nào khác mà không có sự cho phép trước bằng văn bản của CBRE. Mọi sự xuất bản hoặc phân phối lại trái phép các báo cáo nghiên cứu của CBRE đều bị cấm. CBRE sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ tổn thất, thiệt hại, chi phí hoặc chi phí phát sinh hoặc phát sinh bởi lý do của bất kỳ người nào sử dụng hoặc dựa vào thông tin trong ấn phẩm này.

Liên hệ

Đặng Phương Hằng

Giám đốc Điều hành
CBRE Việt Nam
+84 903408000
hang.dangphuong@cbre.com

Dương Thùy Dung

Giám đốc Điều hành, BP. Nghiên cứu
CBRE Việt Nam
+84 28 6284 7668
dung.duong@cbre.com

Nguyễn Hoài An

Giám đốc cấp cao, Chi nhánh Hà Nội
CBRE Việt Nam
+84 24 3698 8028
an.nguyen@cbre.com

Phạm Ngọc Thiên Thanh

Giám đốc, BP. Nghiên cứu
CBRE Việt Nam
+84 28 6284 7668
thanh.pham@cbre.com