



DỊCH VỤ

Dịch vụ Tư vấn

HÀ NỘI

Tóm lược Thị trường

Q3/2025

savills



A N E W E R A



Bán lẻ



Văn phòng



Khách sạn



Căn hộ dịch vụ



Căn hộ



Biệt thự / Nhà liền kề

BÁN LẺ

“Các thương hiệu phong cách sống và ẩm thực tiếp tục khai trương nhiều mặt bằng mới, cho thấy nhu cầu tiêu dùng bền vững và phản ánh xu hướng ngày càng đề cao trải nghiệm của người tiêu dùng.”

Matthew Powell
Giám Đốc, Savills Hà Nội



TIÊU ĐIỂM

Bức Tranh Nguồn Cung

Thị trường bán lẻ Hà Nội Q3/2025 ghi nhận diễn biến tích cực với giá thuê tăng và công suất cải thiện. Tổng nguồn cung bán lẻ hiện đại đạt 1,8 triệu m² sàn, trong đó trung tâm thương mại vẫn chiếm ưu thế.

Đà Phục Hồi Thị Trường

Công suất tăng 1 điểm % theo năm, đạt 85%, nhờ các trung tâm thương mại tái định vị thành công để thu hút nhóm khách hàng trẻ. Giá thuê tăng trệt tăng 3% ở tất cả các phân khu lên 1,3 triệu VNĐ/m²/tháng. Khu Trung tâm ghi nhận mức tăng cao nhất, trong khi các khu vực ngoài Trung tâm có mức tăng vừa phải. Khu vực Nội thành ghi nhận mật độ bán lẻ cao nhất, đạt 0,5 m²/người, củng cố vị thế là trung tâm bán lẻ chính của Hà Nội, trong khi khu Trung tâm bị hạn chế bởi quỹ đất, chỉ đóng góp phần nhỏ trong tổng nguồn cung.

Thay Đổi Nhu Cầu Thuê

Các khu vực phát triển theo định hướng giao thông như Cầu Giấy, Thanh Xuân và Hà Đông đang nổi lên như những trung tâm bán lẻ sôi động, kết nối được cải thiện nhờ các tuyến metro và lượng người qua lại ngày càng tăng. Các khu này đang dần thu hẹp khoảng cách giá thuê với khu Trung tâm, trong khi nhóm thương hiệu ẩm thực và phong cách sống tiếp tục dẫn dắt nguồn cầu mới, phản ánh nhu cầu tiêu dùng bền vững và mức độ quan tâm ngày càng cao từ nhóm khách hàng trẻ.

Nguồn Cung Tương Lai

Đến cuối năm 2025, thị trường sẽ đón thêm hơn 84.000 m² sàn từ ba dự án mới. Giai đoạn 2026–2028, nguồn cung dự kiến tăng hơn 330.000 m² sàn, chủ yếu tại Starlake. Lượng bàn giao lớn trong 2027–2028 có thể làm gia tăng cạnh tranh và rủi ro dư cung nếu các dự án không có chiến lược khác biệt rõ nét.

VĂN PHÒNG



“Trước nguồn cung ngày càng tăng, chủ đầu tư cần cân đối tiến độ hoàn thành và nhu cầu thị trường, đồng thời duy trì giá thuê cạnh tranh bằng định vị sản phẩm khác biệt.”

Hoàng Diệu Trang
Giám Đốc Cấp Cao, Bộ phận Cho thuê Thương Mại,
Savills Hà Nội



TIÊU ĐIỂM

Mở Rộng Ra Ngoài Khu Trung Tâm

Thị trường văn phòng Hà Nội tiếp tục duy trì ổn định giá thuê, công suất cải thiện và khả năng giữ chân khách thuê cao tại khu vực Nội thành. Tổng nguồn cung đạt 2,3 triệu m² sàn trong Q3/2025, từ 190 tòa nhà. Khu vực Nội thành chiếm tỷ trọng lớn nhất, phản ánh xu hướng phát triển văn phòng mới ngoài trung tâm và quá trình phi tập trung đang diễn ra mạnh mẽ.

Đà Tăng Trưởng Cho Thuê Ổn Định

Giá thuê văn phòng duy trì ổn định, trong khi công suất tăng nhẹ lên 85%, được hỗ trợ bởi khả năng lấp đầy tốt tại các dự án mới có chất lượng cao. Niềm tin của khách thuê được củng cố, góp phần vào diện tích cho thuê thêm tích cực của toàn thị trường.

Dịch Chuyển Thúc Đẩy Nhu Cầu Đa Dạng

Hoạt động cho thuê trong quý chủ yếu đến từ nhu cầu dịch chuyển văn phòng, phản ánh xu hướng tiếp tục tìm kiếm giải pháp tối ưu chi phí và nâng cấp không gian làm việc của khách thuê, đặc biệt tại khu vực Nội thành với điều kiện thuê linh hoạt. Tính đến nay, giao dịch phân bổ đồng đều giữa các ngành, trong đó nhóm Tài chính, Bảo hiểm và Bất động sản (FIRE) dẫn đầu.

Nguồn Cung Tương Lai Mạnh Mẽ

Trong quý cuối năm 2025, các dự án như Tiến Bộ Plaza, The Marc 88 và Oriental Square sẽ bổ sung nguồn cung văn phòng hạng sang tại khu vực Nội thành đang phát triển. Từ nay đến sau năm 2027, hơn 1,2 triệu m² sàn mới, chủ yếu thuộc phân khúc Hạng A, sẽ gia nhập thị trường, tiếp tục thúc đẩy xu hướng phi tập trung và nhu cầu ngày càng cao về không gian làm việc chất lượng.

KHÁCH SẠN

“Hiệu suất hoạt động của các khách sạn vẫn duy trì ở mức tốt, được thúc đẩy bởi lượng khách du lịch quốc tế dồi dào, tiềm năng từ du lịch MICE và nguồn cung các dự án chất lượng cao ngày càng tăng.”

Troy Griffiths

Phó Tổng Giám Đốc



TIÊU ĐIỂM

Tình Hình Hoạt Động Triển Vọng

Sự phát triển của ngành du lịch cùng với nguồn cung lớn các cơ sở lưu trú chất lượng cao đã góp phần vào sự ổn định và triển vọng tích cực của thị trường khách sạn Hà Nội.

Tổng cộng 65 dự án đã cung cấp hơn 10.900 phòng khách sạn, giảm nhẹ theo quý và theo năm do việc đóng cửa và loại bỏ ba khách sạn 3 sao khỏi danh sách xếp hạng. Tỷ lệ lấp đầy tăng nhẹ 1 điểm phần trăm theo quý và 5 điểm phần trăm theo năm đạt 72%, trong khi giá phòng trung bình giảm 3% theo quý và 1% theo năm.

Nguồn Cầu Từ Du Lịch

Nhu cầu lưu trú khách sạn tại Hà Nội chủ yếu đến từ du lịch, công tác và các hoạt động MICE. Trong 9 tháng đầu năm 2025, Hà Nội đón 5,5 triệu lượt khách quốc tế, tăng 26% so với cùng kỳ năm trước. Tính đến nay, thành phố đã đạt 86% mục tiêu cả năm. Với di sản văn hóa phong phú, hệ thống giao thông thuận tiện, cơ sở hạ tầng phát triển và đa dạng các khách sạn 5 sao với dịch vụ chất lượng cao, Hà Nội có nền tảng vững chắc để trở thành trung tâm MICE hàng đầu.

Tăng Trưởng Cân Bằng Phía Tây - Nội Thành

Nguồn cung tương lai gồm 68 dự án với hơn 12.000 phòng. Trong quý cuối năm 2025, hơn 800 phòng từ ba dự án dự kiến sẽ hoàn thành. Khu vực phía Tây sẽ chiếm tỷ trọng lớn nhất (42%), theo sau là các khu vực Nội thành (41%). Các thương hiệu quốc tế sẽ quản lý 47% tổng số phòng mới, trong khi các nhà vận hành trong nước phụ trách 53% còn lại.

CĂN HỘ DỊCH VỤ

“Nhu cầu mạnh mẽ trên thị trường căn hộ dịch vụ được thúc đẩy bởi dòng vốn FDI dồi dào, sự cải thiện hạ tầng và nguồn cung tương đối hạn chế tại các tỉnh lân cận.”

Mathew Powell

Giám Đốc, Savills Hà Nội



TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Mới

Tổng nguồn cung tăng nhẹ lên gần 6.400 căn đến từ 65 dự án sau khi dự án Parkroyal Serviced Suites Hà Nội bắt đầu hoạt động trong Q3/2025.

Tỷ lệ lấp đầy tăng nhẹ 1 điểm phần trăm theo quý đạt 87%, trong đó căn hộ hạng A và C ghi nhận mức lấp đầy cao hơn, còn hạng B giữ ổn định. Giá thuê trung bình không thay đổi theo quý nhưng tăng 4% theo năm, với riêng phân khúc hạng B tăng nhẹ 1% theo quý.

Nguồn Cầu Từ FDI Và Các Tỉnh Công Nghiệp

Hà Nội tiếp tục là điểm đến hấp dẫn đối với dòng vốn FDI, xếp thứ ba toàn quốc sau Bắc Ninh và TP.HCM sau sáp nhập tỉnh thành, với tổng vốn đầu tư đăng ký đạt 3,9 tỷ USD. Sự cải thiện trong thu hút FDI đã kéo theo lượng chuyên gia nước ngoài và nhân sự cấp cao gia tăng, tạo nên nhóm khách hàng chính của thị trường căn hộ dịch vụ.

Tại các tỉnh công nghiệp lân cận như Hà Nam, Thái Bình, Nam Định và Hưng Yên, do nguồn cung hiện tại còn hạn chế và thiếu hụt nguồn cung tương lai, nhiều khách thuê có nhu cầu về chỗ ở chất lượng cao đang chuyển dịch về Hà Nội, nơi có nguồn cung dồi dào các căn hộ hạng A do các thương hiệu quốc tế uy tín vận hành.

Nguồn Cung Tương Lai

Từ Q4/2025 trở đi, mười lăm dự án dự kiến sẽ ra mắt với hơn 2.200 căn hộ mới. Nguồn cung tương lai sẽ tập trung chủ yếu tại khu vực thứ cấp (60%) và khu vực phía Tây (40%). Các thương hiệu quốc tế có quản lý sẽ chiếm ưu thế trên thị trường, chiếm tỷ trọng 76%.

CĂN HỘ

“**Khi các dự án hạ tầng trọng điểm được đẩy nhanh, nhu cầu nhà ở ngày càng được định hình bởi sự cải thiện về khả năng kết nối và tính tiếp cận.**”

Đỗ Thu Hằng
Giám đốc Cấp Cao,
Bộ Phận Nghiên Cứu và Tư Vấn,
Savills Hà Nội



TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Mới Hoạt Động Tốt

Thị trường căn hộ Hà Nội tiếp tục thể hiện khả năng phục hồi mạnh mẽ trong năm 2025, được hỗ trợ bởi cơ sở hạ tầng được cải thiện, các cải cách quy hoạch và nguồn cầu lớn. Trong Q3/2025, nguồn cung mới giảm nhẹ so với quý trước nhưng tăng theo năm đạt 6.300 căn.

Số lượng căn bán được đạt 7.300, tăng cả theo quý và theo năm. Nguồn cung mới có tỷ lệ hấp thụ trên 80%. Nguồn cung mới luôn luôn vượt trội so với toàn thị trường về tỷ lệ hấp thụ. Điều này phản ánh sở thích của người mua đối với các dự án mới ra mắt, thường có thiết kế hiện đại, tiện ích tốt hơn và có chính sách thanh toán linh hoạt hơn.

Dịch Chuyển Địa Lý Để Tăng Khả Năng Chi Trả

Giá chào bán sơ cấp tiếp tục duy trì xu hướng tăng. Trong 9 tháng đầu năm 2025, các căn có giá trên 4 tỷ VNĐ chiếm phần lớn số căn bán được, trong khi không có sản phẩm dưới 2 tỷ VNĐ.

Khi Hà Nội đối mặt với nguồn cung căn hộ giá phải chăng hạn chế, sự phát triển của các thành phố vệ tinh có thể là giải pháp cần thiết để mở rộng lựa chọn nhà ở.

Đồng thời, chính quyền Hà Nội đang đẩy nhanh việc phát triển các dự án nhà ở xã hội và nhà ở cho công nhân nhằm giải quyết các hạn chế về khả năng chi trả và hỗ trợ tiếp cận nhà ở rộng rãi hơn.

Khan Hiếm Nguồn Cung Dàn Cải Thiện

Trong Q4/2025, thị trường dự kiến sẽ đón nhận nguồn cung mới 8.900 căn, chủ yếu căn hộ hạng B, trong khi đó nguồn cung dồi dào hơn được dự kiến từ năm 2026 trở đi.

BIỆT THỰ/ NHÀ LIỀN KÈ

“**Giá trị nhà ở thấp tầng vẫn duy trì đà tăng nhờ sự xuất hiện của các dự án chất lượng cao, được hỗ trợ bởi sự cải thiện hạ tầng tương lai và nguồn cung mới tiềm năng từ các chủ đầu tư uy tín.**”

Matthew Powell
Giám Đốc, Savills Hà Nội



TIÊU ĐIỂM

Dự Án Mới Thúc Đẩy Nguồn Cung

Trong quý 3/2025, khoảng 300 căn được mở bán mới, phần lớn đến từ các dự án mới. Nguồn cung sơ cấp đạt 1.700 căn thuộc 21 dự án, giảm theo quý nhưng vẫn tăng gấp ba lần theo năm, trong đó liền kề chiếm tỷ trọng lớn.

Các Đại Dự Án Chiếm Ưu Thế Giao Dịch

Các đại dự án như Vinhomes Global Gate và Vinhomes Wonder City tiếp tục chiếm ưu thế trong quý, chiếm 63% tổng lượng giao dịch. Trong quý 3/2025, tổng lượng giao dịch giảm 62% theo quý nhưng vẫn tăng 42% theo năm.

Hiệu Ứng Tài Sản Thúc Đẩy Giá

Giá trị nhà thấp tầng tiếp tục tăng nhờ các dự án chất lượng cao và phát triển hạ tầng. Giá sơ cấp tăng nhẹ từ 4% – 9%, trong khi giá thứ cấp tăng 5% – 8% so với quý trước. Phần lớn giao dịch ở cả thị trường sơ cấp và thứ cấp đều có giá trên 20 tỷ VNĐ. Sự gia tăng giá trị này phản ánh rõ hiệu ứng tài sản.

Triển Vọng

Trong quý 4/2025, khoảng 600 căn dự kiến được mở bán từ 10 dự án, chủ yếu là các giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu, với các dự án điển hình như Noble Palace Tây Thăng Long và Noble Palace Long Biên. Từ năm 2026 trở đi, thị trường dự kiến đón thêm hơn 30.000 căn nhà ở thấp tầng mới.

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 dữ 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 liên 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.



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

