DỊCH VỤ

Dịch vụ Tư vấn

HÀ NỘI

Tóm lược Thị trường

Q4/2025

savills

A NEW ERA



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

BÁN LẺ

"Các thương hiệu cao cấp mở rộng tại các tuyến phố trung tâm và trung tâm mua sắm chuyên nghiệp, cho thấy nhu cầu phân khúc này vẫn bền vững."

Matthew Powell
Giám Đốc, Savills Hà Nội

TIÊU ĐIỂM

Bức Tranh Nguồn Cung

Thị trường bán lẻ Hà Nội Q4/2025 ghi nhận diễn biến tích cực với giá thuê tăng và công suất cải thiện. Tổng nguồn cung bán lẻ hiện đại đạt 1,7 triệu m² sàn, trong đó trung tâm thương mại vẫn chiếm ưu thế.

Đà Phục Hồi Thị Trường

Công suất tăng đạt 85%, nhờ các trung tâm thương mại tái định vị thành công để thu hút nhóm khách hàng rộng hơn. Giá thuê tầng trệt tăng 6% theo năm ở tất cả các phân khúc. 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, 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.

Bán Lẻ Cao Cấp Mở Rộng

Tại Hà Nội, trong khi các thương hiệu xa xỉ vẫn ưu tiên các mặt bằng nhà phố tại Hoàn Kiếm nhằm tối đa hóa độ nhận diện và hiện diện thương hiệu, họ đồng thời ngày càng mở rộng vào các trung tâm thương mại cao cấp, được quản lý chuyên nghiệp tại các quận Nội thành, phản ánh xu hướng chuyển dịch sang bán lẻ định hướng trải nghiệm đa chiều thay vì phụ thuộc vào lợi thế truyền thống của phố thương mại.

Nguồn Cung Tương Lai

Trong năm 2026, thị trường sẽ đón thêm 300.771 m² sàn từ 11 dự án mới. Giai đoạn 2027–2028, nguồn cung dự kiến tập trung tại Starlake. Lượng bàn giao lớn trong giai đoạn này 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

"Việc mở rộng ra ngoài khu vực Trung tâm không còn chỉ là câu chuyện tối ưu chi phí, mà đã trở thành một quyết định mang tính chiến lược. Xu hướng này được thúc đẩy bởi hạ tầng ngày càng hoàn thiện, nguồn cung chất lượng cao hơn, khả năng tiếp cận nguồn nhân lực dồi dào, cùng sự quan tâm ngày càng lớn đến các tiện ích thực sự đáp ứng nhu cầu vận hành hàng ngày của doanh nghiệp và đội ngũ nhân sự."

William Gramond
Giám Đốc, Bộ phận Cho thuê Thương Mại,
Savills Hà Nội

TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Ổn Định

Tổng nguồn cung văn phòng ổn định theo quý và giảm nhẹ theo năm, đạt 2,3 triệu m² NLA. Phân khúc hạng B tiếp tục chiếm ưu thế, trong khi nguồn cung hạng A giảm mạnh so với cùng kỳ do điều chỉnh phân hạng và cập nhật dữ liệu; hạng C nhìn chung ổn định. Khu vực Nội thành và phía Tây chiếm phần lớn nguồn cung, trong khi tỷ trọng khu vực Trung tâm tiếp tục thu hẹp do hạn chế dự án mới và việc xếp hạng lại các tòa nhà cũ.

Công Suất Cải Thiện

Công suất thuê đạt 85%. Hạng C đạt công suất cao nhất. Khu vực Trung tâm dẫn đầu về cả giá thuê và công suất, trong khi các khu vực ngoài Trung tâm ghi nhận cải thiện dần.

Xu Hướng Nguồn Cầu

Hoạt động thuê trong năm 2025 được dẫn dắt bởi các doanh nghiệp CNTT và FIRE, với nhiều giao dịch dịch chuyển phản ánh xu hướng nâng cấp chất lượng và tối ưu chi phí. Nhu cầu tập trung vào văn phòng hạng A và hạng B có vị trí tốt, được hỗ trợ bởi tăng trưởng GRDP tích cực và dòng vốn FDI duy trì ổn định.

Nguồn cung tương lai dẫn dắt bởi hạng A

Đến năm 2028, dự kiến bổ sung khoảng 403.000 m² nguồn cung mới, trong đó hạng A chiếm ưu thế và tập trung tại khu vực phía Tây và Nội thành, với nguồn bổ sung hạn chế tại khu vực Trung tâm, cho thấy xu hướng dịch chuyển sang nguồn cung chất lượng cao và phân tán hơn. Nhu cầu được đánh giá vẫn tích cực nhưng mang tính chọn lọc, nhờ tăng trưởng khu vực dịch vụ và dòng vốn FDI. Thị trường đang phát triển theo hướng đa cực và gắn với hạ tầng, trong khi khu vực Trung tâm tiếp tục giữ vai trò là nơi tập trung trụ sở và các chức năng có giá trị cao.

KHÁCH SẠN

Du lịch đạt cột mốc tăng trưởng mới, nhờ tình hình hoạt động hiệu quả của ngành khách sạn và sự gia tăng nhu cầu du lịch MICE.

Troy Griffiths

Phó Tổng Giám Đốc

TIÊU ĐIỂM

Giá Thuê Tăng Trưởng

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.

66 khách sạn cung cấp tổng 11.020 phòng, tăng nhẹ theo quý với sự gia nhập của một khách sạn 5-sao, Grand K Suites. Giá phòng trung bình tăng theo quý và theo năm trong khi công suất vượt 70%.

Cột Mốc Ngành 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 năm 2025, Hà Nội đứng thứ hai cả nước, sau TP.HCM, về lượng khách và tổng thu du lịch, đón hơn 33,7 triệu lượt khách, tăng 20,9% theo 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.

Triển Vọng Nguồn Cung

Khu vực phía Tây sẽ chiếm tỷ trọng lớn nhất nguồn cung tương lai, theo sau là khu vực Nội thành. Các đơn vị vận hành trong nước sẽ quản lý nguồn cung tương lai lớn hơn các thương hiệu vận hành quốc tế.

Hà Nội sở hữu nền tảng vững chắc để trở thành một trung tâm MICE hàng đầu trong khu vực. Nguồn cung đáng kể các khách sạn chất lượng cao dự kiến đưa vào hoạt động đến năm 2028 sẽ hỗ trợ sự tăng trưởng của ngành du lịch MICE tại Hà Nội.

CĂN HỘ DỊCH VỤ

Sự phát triển của các khu công nghiệp cùng với hạ tầng kết nối ngày càng hoàn thiện tiếp tục củng cố vai trò của Hà Nội là trung tâm lưu trú chính của các chuyên gia nước ngoài tại khu vực kinh tế phía Bắc.

Mathew Powell

Giám Đốc, Savills Hà Nội

TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Mới

Tổng nguồn cung tăng nhẹ lên hơn 6.500 căn, nhờ sự gia nhập của Grand K Hotel Suites Ha Noi trong Quý 4/2025.

Tỷ lệ lấp đầy ghi nhận đạt 89%, trong đó căn hộ Hạng A và B đạt tỷ lệ lấp đầy cao hơn, trong khi Hạng C ghi nhận mức lấp đầy thấp hơn. Giá thuê trung bình giảm theo quý (QoQ) và duy trì ổn định theo năm (YoY), với Hạng A và B đều ghi nhận mức giảm theo quý.

Nguồn Cầu Từ FDI Và Các Tỉnh Công Nghiệp

Hà Nội thu hút 4,4 tỷ USD vốn FDI đăng ký trong năm 2025, gấp đôi so với năm trước và xếp thứ ba toàn quốc sau HCMC và Bắc Ninh. Nhu cầu tiếp tục được thúc đẩy bởi các chuyên gia và nhà quản lý nước ngoài làm việc tại các doanh nghiệp FDI và tổ chức quốc tế. Việc mở rộng các cụm công nghiệp đang tiếp tục củng cố nhu cầu nhà ở dài hạn cho chuyên gia nước ngoài.

Nguồn cung chỗ ở chất lượng cao còn hạn chế tại các tỉnh công nghiệp lân cận như Hà Nam, Thái Binh, Nam Định và Hưng Yên tiếp tục dịch chuyển khách thuê về Hà Nội, đặc biệt là các dự án Hạng A được vận hành bởi các thương hiệu quốc tế.

Nguồn Cung Tương Lai

Từ năm 2026 trở đi, dự kiến có 15 dự án ra mắt, bổ sung hơn 2.000 căn hộ mới. Nguồn cung tương lai sẽ tập trung tại khu vực Secondary và phía Tây, với các đơn vị vận hành thương hiệu quốc tế chiếm ưu thế trên thị trường.

CĂN HỘ

Động lực thị trường đang cải thiện, nhưng nguồn cung vẫn tập trung chủ yếu ở hạng B. Việc mở rộng hạ tầng có thể giúp mở ra thêm các cơ hội phát triển sản phẩm nhà ở đại chúng với mức giá hợp lý hơn.

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

TIỂU ĐIỂM

Nguồn Cung Mới Lớn Nhất Kể Từ 2021

Trong năm 2025, nguồn cung mới cao nhất trong 5 năm vừa qua, chủ yếu là căn hộ hạng B.

Nguồn cung mới trong Q4/2025 tăng theo quý nhưng giảm theo năm đạt 6.530 căn.

Giá Bán Tăng

Số lượng căn bán được giảm theo quý và theo năm.

Giá chào bán sơ cấp trung bình đạt 102 triệu VNĐ/m², tăng theo quý và theo năm.

Trong năm 2025, các căn hộ có giá trên 4 tỷ VNĐ chiếm chủ đạo.

Đại Dự Án Chiếm Ưu Thế

Trong năm 2025, Vinhomes Ocean Park, Smart City, Global Gate và Wonder City chiếm hơn 50% nguồn cung mới và tổng lượng giao dịch, cho thấy nhu cầu bền vững đối với các đại dự án.

Triển Vọng

Trong năm 2026, căn hộ hạng A và B chiếm chủ yếu trong nguồn cung tương lai gồm 18.454 căn.

Hưng Yên và Bắc Ninh được dự báo sẽ đóng vai trò ngày càng quan trọng trong việc hấp thụ nhu cầu chưa được đáp ứng của Hà Nội, điều này được hỗ trợ bởi hạ tầng phát triển và mở rộng các hoạt động phát triển.

BIỆT THỰ/ NHÀ LIỀN KỀ

Dù giao dịch cải thiện trong năm 2025, mặt bằng giá cao khiến thị trường vận động theo hướng chọn lọc hơn.

Matthew Powell
Giám Đốc, Savills Hà Nội

TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Mới

Trong Q4/2025, các dự án mới chiếm hơn nửa số lượng nguồn cung mới, và lượng nguồn cung mới chủ yếu là nhà liền kề, tiếp đến là shophouse và biệt thự.

Hoạt Động Thị Trường

Tình hình hoạt động tốt từ các đại dự án và các dự án sơ cấp khác dẫn đến lượng giao dịch tăng mạnh theo quý nhưng vẫn giảm theo năm.
Tổng lượng giao dịch năm 2025 đạt mức cao nhất trong vòng 5 năm qua, cho thấy sự phục hồi rõ rệt.

Diễn Biến Giá

Giá sơ cấp nhà liền kề và shophouse giảm do nguồn cung mới ở mức giá thấp hơn.

Tuy nhiên, giá thứ cấp tiếp tục tăng ở tất cả các phân khúc. Hiệu ứng tài sản được thể hiện rõ qua sự tăng trưởng đáng kể về giá trị của bất động sản liền thổ trong 5 năm qua. Các phân khúc bất động sản ở thị trường thứ cấp có tốc độ tăng trưởng vượt trội so với thị trường sơ cấp

Triển Vọng

Từ năm 2026 đến 2028, biệt thự và nhà liền kề tiếp tục chiếm ưu thế trong nguồn cung thấp tầng tương lai. Quá trình di dời dân cùng với dòng vốn đầu tư chưa từng có sẽ kích hoạt những chuyển biến mang tính nền tảng của thị trường, đặc biệt theo hướng dịch chuyển về các khu vực ngoại thành, các tỉnh lân cận cũng như những địa bàn có tiềm năng phát triển hạ tầng.

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 hạng mục tiêu. • Các tin tức liên quan.



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