



Constant Motion

BÁN LẺ

“Nguồn cung quy mô lớn trong tương lai sẽ thúc đẩy sự khác biệt hóa và nâng cao trải nghiệm người tiêu dùng. Tăng trưởng được kỳ vọng sẽ mở rộng theo các cực phát triển khu vực ngoại thành.”

Matthew Powell
Giám Đốc, Savills Hà Nội



TIÊU ĐIỂM

Bức Tranh Nguồn Cung

Trong Q1/2026, thị trường bán lẻ Hà Nội ghi nhận diễn biến tích cực, với giá thuê tăng và tỷ lệ lấp đầy cải thiện theo năm. Tổng nguồn cung bán lẻ hiện đại của thành phố đạt 1,7 triệu m², trong đó trung tâm thương mại vẫn chiếm ưu thế.

Đà Tăng Trưởng Mạnh

Công suất đạt 89%, được thúc đẩy bởi các hoạt động tái định vị thành công của các trung tâm thương mại nhằm thu hút tệp khách hàng rộng hơn. Giá thuê gộp tăng rệt trên toàn thị trường tăng 4% theo năm.

Khu vực Nội thành ghi nhận mật độ bán lẻ cao nhất, cũng cố vai trò là khu vực bán lẻ trọng điểm của Hà Nội. Trong khi đó, nguồn cung trong khu vực Trung tâm vẫn bị hạn chế do quỹ mặt bằng khan hiếm.

Phát Triển Đa Cực

Khu Trung tâm tiếp tục duy trì mức giá thuê cao nhất và nhu cầu mạnh mẽ, đặc biệt trong phân khúc bán lẻ cao cấp. Tuy nhiên, các khu vực ngoại trung tâm đang ngày càng khẳng định vai trò, phù hợp với định hướng quy hoạch 100 năm của Hà Nội về phát triển các cực tăng trưởng vùng ven và hệ thống đô thị vệ tinh nhằm giảm mật độ khu lõi. Khi các khu vực này dần hoàn thiện và đi vào vận hành ổn định, chúng được kỳ vọng sẽ góp phần tái định hình cấu trúc thị trường theo hướng phân tán hơn.

Nguồn Cung Tương Lai

Đến năm 2026, chín dự án sẽ bổ sung khoảng 266.824 m² nguồn cung bán lẻ mới ra thị trường. Trong giai đoạn 2027–2028, nguồn cung tương lai sẽ tập trung chủ yếu tại khu vực Starlake, với nhiều dự án dự kiến hoàn thành trong thời gian ngắn. Sự gia nhập của các dự án quy mô lớn sẽ tiếp tục củng cố tầm quan trọng của yếu tố khác biệt hóa dựa trên trải nghiệm trong thị trường bán lẻ.

VĂN PHÒNG

“Thị trường văn phòng Hà Nội đang có xu hướng phi tập trung, trong đó chất lượng, khả năng kết nối và trải nghiệm làm việc đang định hình lại nhu cầu của khách thuê, vượt ra ngoài khu vực trung tâm truyền thống.”

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



TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung tại Khu Vực Ngoại Trung Tâm

Tổng nguồn cung văn phòng đạt 2,3 triệu m² NLA từ 190 dự án, giảm nhẹ theo quý và theo năm. Khu vực Nội thành và phía Tây chiếm hơn 80% nguồn cung. Hoàn Kiếm đối mặt với sự thiếu hụt nguồn cung hạng A do các dự án chất lượng cao đang dịch chuyển sang Ba Đình và Cầu Giấy, nơi kết nối giao thông thuận tiện và hệ thống tiện ích xung quanh phong phú đa dạng.

Công Suất và Giá Thuê Cải Thiện

Công suất thuê đạt 86% với sự tăng trưởng ghi nhận ở hạng A và C. Giá thuê trung bình tăng nhẹ theo quý và theo năm, với Hạng C đạt công suất cao nhất trong khi hạng A ghi nhận giá thuê cao nhất.

Xu Hướng Thị Trường

Hoạt động thuê trong Q1/2026 hầu hết là các giao dịch dịch chuyển văn phòng, phản ánh nhu cầu nâng cấp chất lượng và tối ưu chi phí vẫn đang là động lực chính của thị trường. Nhu cầu tập trung tại khu vực phía Tây, đặc biệt 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

Đến năm 2028, 20 dự án 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.

KHÁCH SẠN

“Đà phục hồi du lịch trong quý I cùng với nguồn cung khách sạn chất lượng cao sắp gia nhập thị trường, đang mở ra triển vọng tích cực cho thị trường khách sạn trong năm.”

Troy Griffiths
Phó Tổng Giám Đốc



TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Ổn Định

Trong Q1/2026, du lịch Hà Nội ghi nhận tăng trưởng mạnh mẽ cả về số lượng du khách và doanh thu, hỗ trợ tình hình hoạt động lưu trú ổn định và tăng trưởng nhẹ của giá thuê.

66 khách sạn cung cấp tổng 11.020 phòng, ổn định theo quý. Nguồn cung 5-sao lớn nhất, theo sau là hạng 4-sao và 3-sao. Giá phòng trung bình tăng theo quý và theo năm trong khi công suất tiếp tục vượt 70%.

Mở Rộng 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 Q1/2026, Hà Nội đón 8,8 triệu lượt khách, tăng 20,5% theo năm. Song song với sự phát triển du lịch tại khu vực trung tâm, Hà Nội đang tích cực đa dạng hóa sản phẩm bằng cách tập trung vào các trải nghiệm gắn với văn hóa, làng nghề truyền thống và khu vực nông thôn vùng ven. Xu hướng này được thúc đẩy trong bối cảnh khả năng kết nối giữa các quận/huyện ngày càng được cải thiện, nhờ vào việc hệ thống metro dự kiến từng bước hoàn thiện trong tương lai.

Triển Vọng Nguồn Cung

Sau khi khách sạn Fairmont mở cửa, tám dự án dự kiến sẽ tiếp tục ra mắt với hơn 2.000 phòng trong năm 2026, với 80% là nguồn cung 5-sao, đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của khách du lịch quốc tế và trong nước. Khu vực phía Tây sẽ chiếm tỷ trọng lớn nhất nguồn cung tương lai, theo sau là khu vực Nội thành.

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

“Dòng vốn FDI duy trì ổn định cùng với nguồn cung hạn chế tại các tỉnh lân cận, tiếp tục thúc đẩy nhu cầu mạnh mẽ từ các chuyên gia nước ngoài đối với căn hộ dịch vụ tại Hà Nội”

Mathew Powell
Giám Đốc, Savills Hà Nội



TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Ổn Định

Tổng nguồn cung duy trì ổn định với 66 dự án cung cấp hơn 6.500 căn hộ.

Tỷ lệ lấp đầy vượt 80%, trong đó căn hộ hạng A và B đạt tỷ lệ cao hơn, trong khi hạng C thấp hơn. Giá thuê trung bình tăng nhẹ theo quý và giảm nhẹ theo năm.

Nguồn Cầu Từ FDI Và Các Tỉnh Công Nghiệp

Hà Nội tiếp tục thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài mạnh mẽ, với vốn FDI đăng ký đạt 479 triệu USD trong Quý 1/2026. Nhu cầu được thúc đẩy bởi các chuyên gia và đội ngũ quản lý nước ngoài làm việc tại các doanh nghiệp FDI và tổ chức quốc tế, trong khi việc mở rộng các cụm công nghiệp tiếp tục hỗ trợ nhu cầu dài hạn đối với nhà ở cho người nước ngoài.

Nguồn cung chỗ ở chất lượng cao còn hạn chế tại các tỉnh công nghiệp lân cận như Hà Nam, Thái Bình, Nam Định và Hưng Yên tiếp tục thúc đẩy nhu cầu thuê chuyển dịch về Hà Nội, đặc biệt đối với các dự án hạng A được quản lý bởi các đơn vị điều hành quốc tế.

Nguồn Cung Tương Lai

Từ năm 2026 trở đi, tổng cộng 17 dự án dự kiến sẽ được ra mắt, cung cấp hơn 2.000 căn hộ mới. Nguồn cung sắp tới sẽ chủ yếu tập trung tại khu vực Secondary và phía Tây, với các nhà điều hành có thương hiệu được kỳ vọng sẽ chiếm ưu thế trên thị trường.

CĂN HỘ

“**Nguồn cung tương lai đang ngày càng dịch chuyển ra các khu vực vùng ven, nơi mức giá duy trì phù hợp hơn với người mua để ở và được hỗ trợ bởi sự phát triển liên tục của hạ tầng.**”

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



TIÊU ĐIỂM

Số Căn Bán Được Giảm, Nguồn Cung Mới Ít Hơn

Nguồn cung mới trong Q1 giảm theo quý và theo năm, đạt 6.108 căn.

Số lượng căn bán được giảm theo quý và theo năm. Hạng B chiếm 79% tổng lượng giao dịch.

Giá chào bán sơ cấp trung bình đạt 100 triệu VNĐ/m², giảm theo quý nhưng tăng theo năm.

Nguồn Cung Mới Hoạt Động Tốt

Nguồn cung mới tiếp tục là động lực chính của thị trường, chiếm 70% số lượng giao dịch. Mặc dù 90% nguồn cung này nằm ngoài Vành đai 3, nhưng vẫn vượt trội so với toàn thị trường với mức hấp thụ cao hơn 12 điểm %.

Tăng Trưởng Giá

Trong 5 năm qua, giá thứ cấp tăng nhanh hơn giá sơ cấp ở tất cả các phân khúc, phản ánh nhu cầu ngày càng cao đối với các căn hộ đã hoàn thiện và có tính khả dụng cao.

Tăng trưởng giá sơ cấp mạnh nhất ở hạng B. Ở thị trường thứ cấp, hạng C dẫn đầu, cho thấy sức hấp dẫn gia tăng của các sản phẩm có giá hợp lý khi người mua ưu tiên yếu tố giá trị.

Triển Vọng

Trong 9 tháng cuối năm 2026, hạng A và B sẽ chiếm ưu thế trong nguồn cung mới khoảng 16.700 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 KÈ

“**Đà mở rộng ra khu vực vùng ven, được hỗ trợ bởi phát triển hạ tầng và quy hoạch các khu đô thị quy mô lớn, sẽ tiếp tục thúc đẩy xu hướng dịch chuyển của thị trường nhà ở Hà Nội ra ngoài khu vực trung tâm.**”

Matthew Powell
Giám Đốc, Savills Hà Nội



TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Tập Trung Ở Vùng Ven

Nguồn cung mới tiếp tục đi theo xu hướng đã hình thành từ năm 2025, với phần lớn dự án mở bán tập trung tại các khu vực ngoại thành. Động lực chính đến từ việc hạ tầng kết nối ngày càng được cải thiện, ranh giới đô thị mở rộng và quỹ đất còn tương đối dồi dào. Xu hướng dịch chuyển ra vùng ven này phản ánh cả chiến lược phát triển các khu đô thị quy mô lớn của chủ đầu tư, đồng thời cho thấy những hạn chế ngày càng rõ rệt về quỹ đất tại khu vực nội đô.

Giao Dịch Tạm Thời Chững Lại

Từ sau Tết, hoạt động giao dịch đã có dấu hiệu chững lại khi người mua trở nên thận trọng hơn trong bối cảnh các yếu tố vĩ mô còn nhiều bất định. Các yếu tố này bao gồm những thảo luận xoay quanh Quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm, cùng với áp lực từ lãi suất vay mua nhà có xu hướng gia tăng. Do đó, thời gian ra quyết định của người mua kéo dài hơn và động lực thị trường nhìn chung giảm nhịp.

Tuy vậy, giá sơ cấp trung bình trên toàn thị trường vẫn duy trì đà tăng, trong khi giá thứ cấp nhìn chung ổn định và chưa ghi nhận biến động đáng kể.

Triển Vọng

Nhu cầu đối với nhà ở thấp tầng được kỳ vọng tiếp tục được hỗ trợ bởi quá trình đô thị hóa dài hạn và sự phát triển của hạ tầng.

Thị trường cũng đang trải qua sự dịch chuyển mang tính cấu trúc từ khu vực lõi trung tâm ra các khu vực ngoại thành, dưới tác động của hạ tầng và hạn chế quỹ đất nội đô. Về dài hạn, tăng trưởng sẽ gắn với cấu trúc đô thị đa cực, phát triển theo các hành lang phía Bắc, phía Đông và phía Tây của Hà Nội.

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.



savills

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