

Thị Trường Bất Động Sản Việt Nam



Q3 2025

Tóm tắt thị trường văn phòng, bán lẻ, và căn hộ tại Việt Nam trong Q3 2025, nhấn mạnh các điểm nổi bật về tình hình kinh doanh và các xu hướng tương lai

knightfrank.com/research



Việt Nam Kinh tế

Q3 2025

Tổng hợp các chỉ số kinh tế vĩ mô chủ chốt của Việt Nam, bao gồm GDP, lạm phát, lãi suất, FDI và thương mại, tính đến Q3 2025.

knightfrank.com/research

Việt Nam Duy Trì Đà Tăng Trưởng Trong 9 Tháng đầu năm 2025

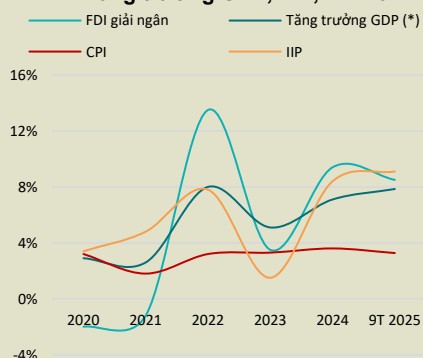
- Việc củng cố cấu trúc, cân đối ngoại thương mạnh mẽ hơn và các dự án nâng cấp hạ tầng liên tục đã hỗ trợ tăng trưởng cao và ổn định vĩ mô của Việt Nam trong chín tháng đầu năm 2025.

VIỆT NAM

Nền kinh tế Việt Nam duy trì mức độ ổn định tốt trong 9 tháng đầu năm 2025. GDP thực tế tăng 7,85% so với cùng kỳ. Sản xuất công nghiệp tăng 9,1%, xuất khẩu tăng 16,0% đạt 348,7 tỷ USD, và thặng dư thương mại đạt 16,8 tỷ USD. Giải ngân FDI tăng 8,5% lên 18,8 tỷ USD, trong khi lạm phát trung bình ở mức 3,27%, thấp hơn ngưỡng chính sách 4,5%.

Lượng khách du lịch quốc tế đạt 15,4 triệu lượt, tăng 21,5% so với cùng kỳ, đánh dấu mức cao nhất trong 9 tháng đầu năm trong những năm gần đây. Tiêu dùng nội địa tăng cường với doanh thu bán lẻ và dịch vụ tiêu dùng tăng 9,5%, hỗ trợ sự phát triển bền vững của ngành dịch vụ.

Hình 1: Tăng trưởng GDP, FDI, CPI và IIP



Ghi chú: (*) Tăng trưởng GDP được tính theo giá cố định năm 2010 (giá trị thực). Tỷ giá hối đoái: 1 USD = 26.600 VND

Nguồn: BP, Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam, GSO, World Bank, ADB, IMF

Sản lượng sản xuất tăng tốc 10,4% so với cùng kỳ, dẫn đầu bởi các ngành ô tô, nhựa và may mặc.

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TP. HCM duy trì đà tăng trưởng mạnh mẽ trong 9 tháng đầu năm 2025. GRDP tăng 7,07% so với cùng kỳ, với doanh thu bán lẻ tăng mạnh 15,3% và sản xuất công nghiệp tăng 6,9%. Giải ngân FDI tăng 16,1% đạt 97,4 nghìn tỷ đồng, trong khi đầu tư tăng 10,3% tổng thể. Ngành dịch vụ vẫn tiếp tục tăng trưởng, được thúc đẩy bởi tăng trưởng tiêu dùng nội địa 25,4% trong ngành khách sạn và dịch vụ ăn uống, củng cố vị thế của thành phố là trung tâm thương mại và đổi mới sáng tạo của Việt Nam.

Các dự án nâng cấp cơ sở hạ tầng chủ chốt bao gồm giai đoạn đầu tiên của Đường Vành đai 3 và nhà ga nội địa mới của sân bay Tân Sơn Nhất đang nâng cao năng lực logistics và hỗ trợ tăng trưởng dài hạn.

HÀ NỘI

Hà Nội ghi nhận đà tăng trưởng mạnh mẽ trong 9 tháng đầu năm 2025, với GRDP tăng 7,92% so với cùng kỳ. Thành phố đăng ký gần 25.000 doanh nghiệp mới với tổng vốn 271,7 nghìn tỷ đồng, tăng 10,5%. FDI đạt 3,9 tỷ USD, gấp 2,9 lần cùng kỳ. Du lịch tăng mạnh với 5,5 triệu lượt khách, tăng 22,1%. Doanh thu bán lẻ và dịch vụ tăng 12,9% lên 702 nghìn tỷ đồng, trong khi đầu tư ngân sách nhà nước đạt 59,5 nghìn tỷ đồng, cao nhất cả nước, tăng 31,1%.

7,85% so cùng kỳ

Tăng trưởng GDP (9T 2025) – Tăng trưởng GDP duy trì mạnh mẽ

3,27%

Lạm phát (CPI) (9T 2025) – Lạm phát duy trì thấp hơn ngưỡng

8,5%

Tăng trưởng giải ngân FDI (9T 2025) – Giải ngân FDI tăng mạnh

9,1% so cùng kỳ

Tăng trưởng IIP (9T 2025) – Sản xuất công nghiệp tăng tốc

21,5% so cùng kỳ

Tăng trưởng du lịch quốc tế (9T 2025) – Du lịch phục hồi nhanh

(Các chỉ số so với cùng kỳ năm trước trừ khi có ghi chú; 9T có nghĩa là 9 tháng đầu năm 2025.)

Các dự án cơ sở hạ tầng lớn bao gồm Đường Vành đai 4 (75 nghìn tỷ đồng), Cầu Tứ Liên (20,2 nghìn tỷ đồng) và nhà máy xử lý nước thải Yên Xá (11,2 nghìn tỷ đồng). Thành phố đang triển khai các dịch vụ thông minh tích hợp AI như điều khiển giao thông, bãi đỗ xe thông minh và hệ thống năng lượng tiên tiến như một phần trong lộ trình xây dựng đô thị thông minh đến năm 2030. Những sáng kiến này sẽ giảm ùn tắc giao thông, mở rộng các lựa chọn di chuyển công cộng, tích hợp cơ sở hạ tầng số và hỗ trợ Hà Nội nâng cao vị thế là thủ đô công nghệ bền vững.



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP. HCM

Điểm Tin Thị Trường Hàng Quý – Q3 2025

Nội dung	Trang
Thị trường Văn phòng	4
Thị trường Căn hộ	5
Thị trường Bán lẻ	6

TP. HCM

Thị trường Văn phòng

Q3 2025

Đánh giá tổng quan về thị trường văn phòng cho thuê tại TP. Hồ Chí Minh trong Q3 2025

knightfrank.com/research

Khách thuê ngành Hậu cần có nhu cầu lớn về thuê văn phòng chuẩn xanh tại TP. HCM

- Trong Q3 2025, những chính sách cho thuê ưu đãi hơn từ chủ nhà và không có nguồn cung mới đã giúp cải thiện nhẹ tỷ lệ lấp đầy, với giá chào thuê trung bình trên toàn thị trường là 40,4 USD/m²/tháng. Các công ty lĩnh vực Hậu cần, với sự phát triển bùng nổ trong thời gian gần đây, đã dần trở thành động lực thúc đẩy nhu cầu chính của thị trường văn phòng TP. HCM, bên cạnh lĩnh vực Công nghệ Thông tin.

40,4 USD ↓ 1,0% q-o-q ↑ 1,6% y-o-y

Một số chủ nhà giảm giá khiến giá chào thuê trên toàn thị trường giảm nhẹ

1,8 triệu m²

Tổng nguồn cung văn phòng hạng A và hạng B tại TP.HCM tính đến Q3 2025

18.400 m² ↑ 9,4% q-o-q ↓ 1,7% y-o-y

Mức hấp thụ ròng trong Q3 2025, sự bùng nổ của các công ty Hậu cần đã thúc đẩy nhu cầu văn phòng mạnh mẽ hơn

87% ↑ 1,3 điểm phần trăm q-o-q ↓ 1,4 điểm phần trăm y-o-y

Chính sách cho thuê linh hoạt góp phần cải thiện tỷ lệ lấp đầy trung bình

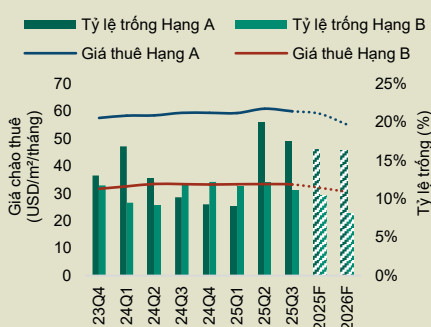
32.000 m²

Nguồn cung tương lai trên toàn TP. HCM trong Q4 2025 đến 2026.

TRIỂN VỌNG

Đến Q1 2026, việc hoàn thiện dự án văn phòng hạng A mới tại trung tâm, The Kross, sẽ bổ sung thêm 32.000 m² sàn cho thuê cho thị trường. Bên cạnh không gian văn phòng đạt tiêu chuẩn cao, nhiều chủ nhà vẫn sẽ tiếp tục tập trung nhiều vào các chính sách cho thuê mang tính chiến lược hơn để lấp đầy các diện tích trống trong thời gian tới, trước khi nguồn cung mới xuất hiện.

Biểu đồ 1: Giá thuê văn phòng và tỷ lệ trống tại TP. HCM theo phân hạng



(*) Giá chào thuê bao gồm phí dịch vụ nhưng không bao gồm thuế GTGT.

Biểu đồ 2: Sự thay đổi về nguồn cung văn phòng tại TP. HCM



Ghi chú: Thị trường văn phòng cho thuê TP. Hồ Chí Minh đề cập trong báo cáo này nghĩa là TP. Hồ Chí Minh trước sáp nhập tỉnh

Nguồn: BP. Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ VÀ TỶ LỆ TRỐNG

Tính đến Q3 2025, giá chào thuê của văn phòng hạng A và hạng B giảm nhẹ, lần lượt ở mức 59,9 USD/m² (giảm 1,5% theo quý) và 33,2 USD/m² (giảm 0,5% theo quý). Nhiều chủ nhà tại khu vực trong và ngoài trung tâm đã điều chỉnh chính sách cho thuê với mức giá thuê thấp hơn và thời hạn miễn tiền thuê dài hơn nhằm cải thiện tỷ lệ lấp đầy văn phòng. Theo đó, tỷ lệ trống trung bình giảm từ 14,3% tại Q2 xuống còn 13% trong Q3 2025.

NGUỒN CUNG

Trong Q3 2025, do không có bất kỳ nguồn cung mới nào được ghi nhận, tổng nguồn cung văn phòng hạng A và hạng B tại TP. HCM đạt khoảng 1,8 triệu m² sàn. Sự xuất hiện của tòa văn phòng lớn nhất trong Q2 đã củng cố vị thế của Quận 1 như một địa điểm văn phòng hàng đầu tại TP. HCM. Tính đến Q3 2025, hơn một nửa tổng nguồn cung văn phòng hiện đang tập trung tại khu vực này.

NHU CẦU

Gần đây, doanh nghiệp ngành Hậu cần đang trở thành một trong những khách thuê lớn của thị trường TP. HCM, bên cạnh các công ty Công nghệ Thông tin. Trong Q3, khoảng 48% tổng giao dịch lớn được ghi nhận đến từ các công ty Hậu cần, với diện tích thuê trung bình từ 1.500 – 3.000 m² tại nhiều tòa văn phòng xanh.

Bên cạnh đó, mục đích chuyển địa điểm đến các tòa văn phòng chất lượng cao hơn tiếp tục chiếm ưu thế tại thị trường văn phòng cho thuê, chiếm đến 54% trong Q3 2025.

TP. HCM

Thị trường Căn hộ

Q3 2025

Phân tích tổng quan thị trường căn hộ về các yếu tố như nguồn cung, nhu cầu, giá cả và các xu hướng tại thị trường căn hộ TP. HCM trong Q3 2025

knightfrank.com/research

Chủ đầu tư trong nước hồi sinh các dự án đình trệ sau thời gian dài trì hoãn

- Giá bán chào bán sơ cấp duy trì ở mức 3.752 USD/m², với nguồn cung mới là 1.800 căn, nhờ thủ tục pháp lý được cải thiện, cùng sự phối hợp chặt chẽ giữa chủ đầu tư và chính quyền. Số lượng căn bán được ghi nhận mức giảm nhẹ, với 2.200 căn được tiêu thụ, tương ứng tỷ lệ hấp thụ 49%, do sự tiêu thụ chậm của hàng tồn kho.

3.752 USD

↑ 0.6% q-o-q
↑ 8.8% y-o-y

Giá bán sơ cấp bình quân/m² trong Q3 2025, duy trì mức ổn định tại các phân khúc

1.800 căn

↑ 16% q-o-q
↑ 286% y-o-y

Nguồn cung mới trong Q3 2025, chủ yếu từ các dự án đình trệ sau thời gian dài.

2.186 căn

↓ 6% q-o-q
↑ 210% y-o-y

Nhu cầu (số căn bán) trong Q3 2025, duy trì mức cao đối với nguồn cung mới, tuy nhiên mức hấp thụ chậm đối với hàng tồn kho.

49%

Tỷ lệ hấp thụ trong Q3 2025 cải thiện nhẹ nhờ nhu cầu tăng cao đối với các dự án bị đình hoãn.

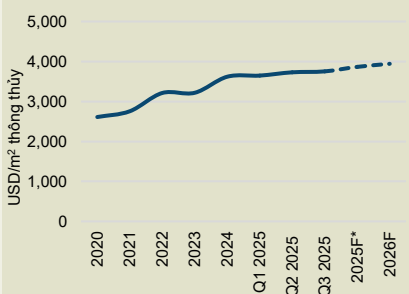
18.500 căn

Nguồn cung mới Q4 2025–2026 được thúc đẩy nhờ tái khởi động các dự án đình hoãn, dưới tác động của khung pháp lý đơn giản và sự phối hợp linh hoạt từ cơ quan quản lý.

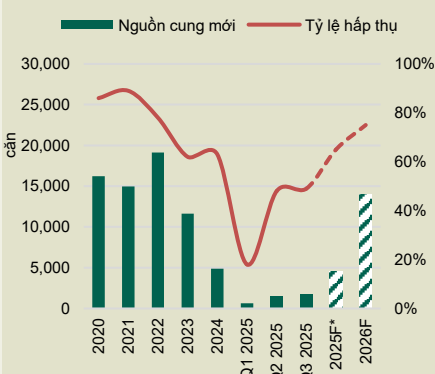
TRIỂN VỌNG

Trong Q4 2025, thị trường dự kiến khoảng 4.500 căn mới, chủ yếu từ các dự án hiện hữu. Nhu cầu đối với sản phẩm mở bán mới tiếp tục duy trì ổn định, thúc đẩy giá bán sơ cấp đạt gần 4.000 USD/m². Đáng chú ý, thị trường dần ứng dụng công nghệ cao trong kênh bán hàng, bao gồm hình thức livestream, đấu giá trực tuyến, với một số chủ đầu tư bắt đầu áp dụng công nghệ AI nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng.

Biểu đồ 1: Giá bán sơ cấp căn hộ tại TP. HCM



Biểu đồ 2: Nguồn cung căn hộ mới tại TP. HCM và tỷ lệ hấp thụ



Lưu ý: Tỷ lệ hấp thụ được tính dựa trên lượng bán chia cho (nguồn cung mới + hàng tồn kho)
(*) 2025F là phần dự báo cho các quý còn lại của năm
Khu Tây: Bình Chánh, Bình Tân | Khu Nam: Quận 7, Nhà Bè, Cần Giờ | TP. Thủ Đức: Quận 2, Quận 9, Thủ Đức | Khu Bắc: Quận 12, Hóc Môn, Củ Chi, Gò Vấp, Tân Bình
Nguồn: BP. Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO BÁN SƠ CẤP

Giá chào bán sơ cấp bình quân tại TP. HCM đạt 3.752 USD/m², tăng 0,6% theo quý và 8,8% theo năm.

Đáng chú ý, mức tăng nhẹ này do 90% dự án hiện hữu giữ nhịp giá chào ổn định nhằm cạnh tranh với các dự án mới tại các khu vực lân cận.

NGUỒN CUNG

Trong Q3 2025, thị trường ghi nhận 1.800 căn hộ mới và 2.600 căn tồn kho, nâng tổng nguồn cung sơ cấp đạt 4.400 căn. Trong quý này, nguồn cung mới chủ yếu đến từ phân khúc hạng sang (chiếm 57%) và trung cấp (43%). Thành phố Thủ Đức chiếm 80% nguồn cung mới (The Privé, Elysian), theo sau là khu Tây (Trellia Cove) và khu Nam (Khải Hoàn Prime). Khu vực phía Bắc không ghi nhận bất kỳ dự án mới nào trong suốt ba năm qua.

NHU CẦU

Nhu cầu thị trường trong quý duy trì nhịp ổn định, với 2.200 căn được tiêu thụ, đạt tỷ lệ hấp thụ 49%. Các dự án mới mở ghi nhận sức cầu tích cực, với 1.650 căn được bán nhờ nguồn cung giới hạn và phương thức thanh toán kéo dài. Hàng tồn kho tiêu thụ được khoảng 500 căn, một phần vì quỹ căn vị trí tốt còn ít và yêu cầu thanh toán gấp rút.

TP. HCM

Thị trường Bán lẻ

Q3 2025

Tổng quan thị trường bán lẻ TPHCM trong Q3 2025

knightfrank.com/research

Tỷ lệ lấp đầy vẫn ở mức cao trong bối cảnh nguồn cung tương lai hạn chế

- Giá chào thuê giữ ổn định theo quý, trong khi tỷ lệ lấp đầy giảm nhẹ do hoạt động cho thuê chậm lại. Người thuê vẫn tập trung vào không gian chất lượng cao ở các khu vực trung tâm. Nguồn cung mới vẫn hạn chế, với ít dự án dự kiến hoàn thành trước năm 2027.

85,5 USD ▲ 1,13% q-o-q
▼ 1,54% y-o-y

Giá chào thuê tăng trở lại sau khi giảm nhẹ so với quý trước, giảm nhẹ so với cùng kỳ năm trước

12.763 m²

Nguồn cung mới trong Q3 2025 đến từ Marina Central Tower tại Trung tâm

1.425 m²

Mức hấp thụ ròng trong Q3 2025 với nhu cầu ổn định từ các thương hiệu trong nước và quốc tế

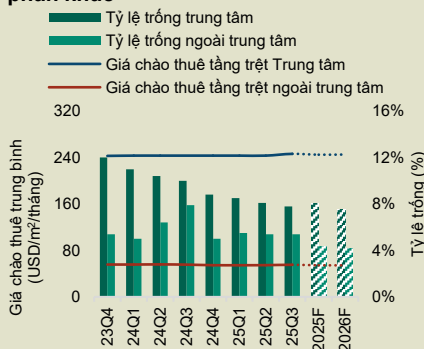
94,2%

Tỷ lệ lấp đầy cao bất chấp nguồn cung mới hấp thụ chậm

Không có nguồn cung mới

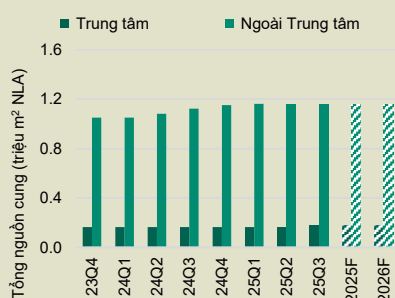
Không có nguồn cung tương lai được ghi nhận đến cuối năm 2026

Hình 1: Giá thuê bán lẻ TP. HCM theo phân khúc



Ghi chú: Giá thuê tăng trở lại. Giá thuê không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ. Giá thuê và tỷ lệ trống ghi nhận tại dự án bán lẻ trung tâm tại TPHCM.

Hình 2: Tổng nguồn cung bán lẻ TPHCM



Ghi chú: Nguồn cung bao gồm các dự án hạng sang và không hạng sang trên toàn TP. HCM. Vui lòng tham khảo phần Định nghĩa để hiểu rõ phân loại không gian hạng sang và không hạng sang.

Nguồn: BP. Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ & TỶ LỆ TRỐNG

Giá chào thuê tăng trở lại sau khi giảm nhẹ trên toàn TP. HCM trung bình khoảng 85,5 USD/m²/tháng trong Q3 2025, tăng 1,3% theo quý nhưng giảm hơn 1,5% theo năm, phản ánh những điều chỉnh liên tục của thị trường và sự linh hoạt của chủ nhà trong thương lượng hợp đồng thuê.

Tỷ lệ trống khu trung tâm giảm xuống còn 7,8% từ 8,1%, trong khi khu vực ngoài trung tâm giữ nguyên ở mức 5,4%. Tổng thể, tỷ lệ trống các trung tâm bán lẻ hạng sang tăng lên 5,8%, với tỷ lệ lấp đầy đạt 94,2%.

NGUỒN CUNG

Tổng nguồn cung bán lẻ, bao gồm cả dự án hạng sang và các dự án còn lại, đạt khoảng 1,34 triệu m². Khu ngoài trung tâm chiếm khoảng 87% tổng diện tích, với khu trung tâm đóng góp 13%. Trung tâm thương mại The Marina Central Tower bổ sung 12.763 m² vào Q3 2025, kéo tổng nguồn cung tăng nhẹ.

NHU CẦU

Lượng hấp thụ ròng đạt 1.425 m² trong Q3 2025, từ hoạt động thuê của các thương hiệu thời trang và giày dép. Oh!Some tiếp tục mở rộng mạnh mẽ với năm địa điểm đang hoạt động, trong khi đó các sự kiện khai trương đáng chú ý là The New Playground tại Vincom Đồng Khởi, thương hiệu trẻ em Miki House và thương hiệu giày thể thao HOKA.

Nguồn cung mới hạn chế đã giữ mức cạnh tranh cho các diện tích thuê chất lượng cao, giúp duy trì tỷ lệ lấp đầy ổn định và tăng cường vị thế của chủ nhà tại các vị trí đắc địa.

TRIỂN VỌNG

Nguồn cung trong tương lai vẫn hạn chế đến năm 2026, với chỉ có Saigon Centre Giai đoạn 3 có khả năng hoàn thành trước năm 2027. Dự án The One Central và các dự án khác đang đối mặt với sự chậm trễ kéo dài. Sự quan tâm của khách thuê cũng có TP.HCM như một điểm đến hàng đầu trong khu vực, thu hút đầu tư liên tục. Lượng nguồn cung hạn chế dự kiến sẽ hỗ trợ ổn định giá thuê và tỷ lệ lấp đầy.



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

Điểm Tin Thị Trường Hàng Quý – Q3 2025

Nội dung	Trang
Thị trường Văn phòng	8
Thị trường Căn hộ	9

TP. Hà Nội

Thị trường Văn phòng

Q3 2025

Đánh giá tổng quan về thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội trong Q3 2025

knightfrank.com/research

Tây Hồ Tây dẫn đầu nguồn cung tương lai trong 5 năm tới

- 100% giao dịch cho thuê lớn trong Q3 đến từ các tòa văn phòng đạt chứng chỉ xanh, tiếp tục nhấn mạnh xu hướng “dịch chuyển theo hướng chất lượng” tại Hà Nội. Đến năm 2030, thủ đô sẽ chứng kiến sự tăng vọt về nguồn cung văn phòng chất lượng cao mới, trong đó Tây Hồ Tây nổi lên như một trung tâm văn phòng mới với gần 600.000 m² diện tích sàn, chiếm 40% tổng nguồn cung tương lai.

24,2 USD

↓ 0,5% q-o-q
↑ 0,5% y-o-y

Giá chào thuê trung bình của thị trường duy trì ổn định trong Q3

27.860 m²

Diện tích dự án văn phòng hạng B mới hoàn thiện tại Mỹ Đình từ đầu Q3, cụ thể là Pearl Tower

6.300 m²

↓ 66% q-o-q

Các tòa văn phòng mới chất lượng cao là động lực thúc đẩy nhu cầu chính của thị trường Hà Nội

83%

↓ 0,9 điểm phần trăm q-o-q
↑ 2,1 điểm phần trăm y-o-y

Tỷ lệ lấp đầy trung bình giảm nhẹ trong Q3

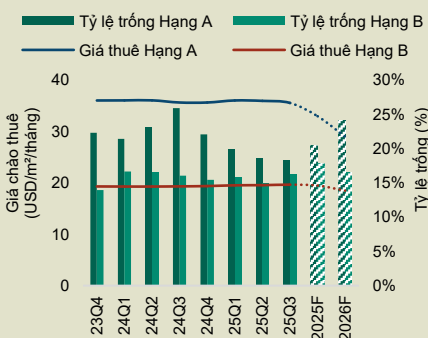
101.800 m²

Nguồn cung văn phòng tương lai trong Q4 2025 và năm 2026

TRIỂN VỌNG

Đến cuối năm 2025, thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội sẽ ghi nhận tổng nguồn cung mới khoảng 51.800 m² từ các tòa văn phòng chất lượng cao, đạt chuẩn xanh, phân bổ ở các quận Ba Đình, Cầu Giấy & Bắc Từ Liêm. Trong vòng 5 năm tới, thị trường Hà Nội có thể sẽ đối mặt với việc dư thừa nguồn cung văn phòng cho thuê, với hàng loạt dự án mới ở khu vực Tây Hồ Tây. Việc hình thành cụm trung tâm văn phòng mới ở khu vực xa hơn dự kiến sẽ ảnh hưởng đến cả giá thuê và tỷ lệ lấp đầy của thị trường trong thời gian tới.

Biểu đồ 1: Giá thuê văn phòng và tỷ lệ trống tại Hà Nội theo phân hạng



TP. Hà Nội

Thị trường Căn hộ

Q3 2025

Phân tích tổng quan thị trường căn hộ về các yếu tố như nguồn cung, nhu cầu, giá cả, và các xu hướng tại thị trường căn hộ TP. Hà Nội trong Q3 2025

knightfrank.com/research

Dự án hạng sang đầu tiên tại Long Biên, thiết lập mặt bằng giá ngang tầm khu vực trung tâm

- Giá chào bán tại Hà Nội đạt 3.524 USD/m² trong Q3 2025, tăng 7% theo quý do sự bùng nổ các dự án hạng sang trong quý. Sau khi đạt đỉnh vào Q2 2025, nguồn cung căn hộ mới tại Hà Nội giảm nhẹ trong Q3 2025, đạt gần 5.600 căn. Cùng với xu hướng nguồn cung, nhu cầu trong quý chậm lại, với khoảng 5.800 căn được tiêu thụ, tương ứng mức hấp thụ 86%.

3.524 USD

↑ 7.2% q-o-q
↑ 23.4% y-o-y

Giá bán sơ cấp bình quân/m² trong Q3 2025, tăng trưởng nhanh bởi các dự án mới phân khúc hạng sang tại Cầu Giấy và Long Biên.

5.574 căn

↓ 22% q-o-q
↓ 17% y-o-y

Nguồn cung mới trong Q3 2025, ghi nhận sự mở rộng mạnh mẽ của các dự án đơn lẻ, chiếm 65% tổng nguồn cung mới.

5.785 căn

↓ 22% q-o-q
↓ 27% y-o-y

Nhu cầu (số căn bán) trong Q3 2025, mức tiêu thụ khá quan ở các dự án mở mới, nhưng tốc độ hấp thụ vừa phải đối với sản phẩm tồn kho.

86%

Tỷ lệ hấp thụ trong Q3 2025, duy trì nhịp ổn định.

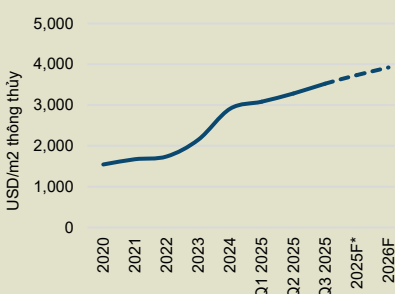
27.700 căn

Nguồn cung mới giai đoạn Q4 2025-2026, đa dạng với nhiều dự án trải rộng các phân khúc và khu vực.

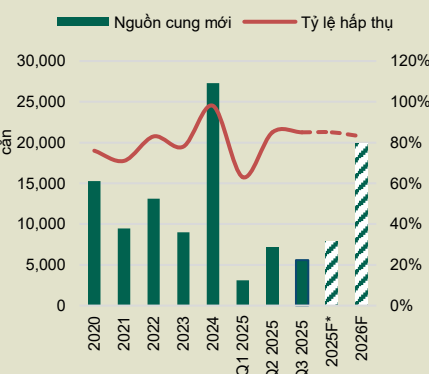
TRIỂN VỌNG

Trong Q4 2025, thị trường dự kiến đón nhận khoảng 7.800 căn hộ mới, chủ yếu từ các dự án đơn lẻ. Nhu cầu đối với dự án mở mới tiếp tục duy trì ổn định, thúc đẩy giá chào bán sơ cấp bình quân khoảng 4.000 USD/m². Tương tự như TP. HCM, thị trường dần ứng dụng các công nghệ mới, bao gồm AI trong livestream, hay đấu giá nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng và thúc đẩy doanh số bán hàng.

Biểu đồ 1: Giá chào bán sơ cấp căn hộ tại Hà Nội



Biểu đồ 2: Nguồn cung căn hộ mới tại Hà Nội và tỷ lệ hấp thụ



Lưu ý: Tỷ lệ hấp thụ được tính dựa trên lượng bán chia cho (nguồn cung mới + hàng tồn kho)
(* 2025F là phân dự báo cho các quý còn lại của năm)
Khu vực rìa trung tâm: Tây Hồ, Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng, Thanh Xuân
Khu vực ngoại thành: Đông Anh, Long Biên, Hoàng Mai, Hà Đông, v.v...
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO BÁN SƠ CẤP

Giá chào bán sơ cấp bình quân tại Hà Nội đạt khoảng 3.524 USD/m², tăng 7% theo quý và 23% theo năm. Mức tăng giá đáng kể này xuất phát từ các dự án hạng sang mới tại Cầu Giấy và Long Biên, có mức chào bán dao động khoảng 5.000-6.000 USD/m², mức này cạnh tranh trực tiếp với các dự án đang mở bán tại Ba Đình, hay Tây Hồ.

NGUỒN CUNG

Trong Q3 2025, thị trường ghi nhận 5.600 căn hộ mới và 1.200 căn tồn kho, nâng tổng nguồn cung sơ cấp lên 6.800 căn. Hơn hết, các dự án đơn lẻ tiếp tục tăng trưởng tại các phân khúc, chiếm khoảng 65% tổng nguồn cung mới. Đáng chú ý, phân khúc hạng sang tiếp tục chiếm ưu thế trong các đợt mở bán, với gần 70% thị phần, chủ yếu từ Cầu Giấy (Sun Feliza Suite), Long Biên (Long Biên Central, Platinum Long Biên), và Đông Anh (Lumière Prime Hill).

NHU CẦU

Nhu cầu giảm tốc với khoảng 5.700 căn được tiêu thụ, tương ứng tỷ lệ hấp thụ 86%, giảm 22% theo quý và 17% theo năm. Dự án mở mới tiếp tục ghi nhận mức tiêu thụ ổn định, tuy nhiên có phần chững tại các dự án hạng sang mới mở bán tại Long Biên. Bên cạnh đó, các mô hình dự án có thiết kế cấu trúc sáng tạo thu hút sự quan tâm đáng kể của khách hàng, điển hình như Masteri Sky Quarter – dự án căn hộ thấp tầng đầu tiên đạt mức độ tiêu thụ 80% chỉ trong vài ngày mở bán đầu tiên.

Các câu hỏi luôn được chào đón. Nếu quý vị có câu hỏi về các báo cáo của chúng tôi hoặc muốn có lời khuyên về bất động sản, hãy liên hệ với chúng tôi ngay hôm nay

Đầu tư



Alex Crane

Giám đốc điều hành

+84 93 645 8000

alex.crane@knightfrank.com

Nghiên cứu thị trường



Tuyền Huỳnh

Giám đốc

Valuation & Research

+84 90 7997 612

tuyen.huynh@knightfrank.com



Sơn Hoàng

Phó Giám đốc

Valuation & Advisory

+84 97 7282 930

son.hoang@knightfrank.com

Cho thuê



Leo Nguyễn

Giám đốc Cấp cao

Occupier Strategy & Solutions

+84 90 5798 788

leo.nguyen@knightfrank.com

Báo chí



Tiên Phạm

Quản lý

Marketing & Communications

+84 93 9493 735

tien.pham@knightfrank.com

CÁC BÁO CÁO MỚI NHẤT



Cẩm nang Đầu tư Bất động sản



The Wealth Report 2025

Bộ phận Nghiên cứu của Knight Frank Việt Nam cung cấp tư vấn chiến lược, dịch vụ tư vấn và dự báo thị trường cho nhiều khách hàng trong nước và quốc tế, bao gồm các nhà phát triển, nhà đầu tư, tổ chức, doanh nghiệp và khu vực công. Tất cả khách hàng của chúng tôi đều nhận ra nhu cầu về hướng dẫn chuyên gia, độc lập phù hợp với mục tiêu riêng của họ trong thị trường bất động sản năng động của Việt Nam.

Đội ngũ tư vấn của Knight Frank có nhiều kinh nghiệm trong việc cung cấp dịch vụ tư vấn, tư vấn định giá, nghiên cứu thị trường, khuyến nghị phát triển, định vị sản phẩm, chiến lược kinh doanh, nghiên cứu khả thi và tư vấn đầu tư chất lượng hàng đầu tại cả thị trường Việt Nam và toàn cầu.

Chúng tôi hiểu tầm quan trọng của một nhà cung cấp dịch vụ không chỉ cung cấp dịch vụ tư vấn hàng đầu thị trường mà còn hiểu được tầm nhìn và hỗ trợ nguyện vọng đầu tư của khách. Cách tiếp cận của chúng tôi được thành lập dựa trên sự hợp tác và chia sẻ các giá trị, cung cấp các giải pháp riêng biệt, đáng tin cậy và hướng đến thị trường phù hợp với nhu cầu.

Định nghĩa

Thị trường căn hộ Việt Nam được chia thành năm phân khúc dựa trên giá bán Diện tích thông thủy (NFA), chưa bao gồm VAT: Siêu sang (> 10.000 USD/m²), Sang trọng (> 4.000 USD/m²), Cao cấp (3.000 – 4.000 USD/m²), Trung cấp (2.000 – 3.000 USD/m²) và Giá cả phải chăng (< 2.000 USD/m²). Tất cả giá căn hộ được tính bằng đô la Mỹ cho mỗi mét vuông NFA, chưa bao gồm VAT. Tỷ lệ hấp thụ là tỷ lệ doanh số bán hàng mới trên tổng nguồn cung mới cộng với nguồn cung hiện có vào đầu kỳ. Nó cho biết người mua sử dụng các đơn vị mới ra mắt nhanh như thế nào trong một khung thời gian nhất định.

Tại Thành phố Hồ Chí Minh, các phân khu văn phòng được nhóm thành CBD (Khu thương mại trung tâm), CBD Fringe, Non-CBD, Nam Sài Gòn và Thành phố Thủ Đức. Trong khi đó, các phân khu văn phòng của Hà Nội được chia thành CBD, CBD Fringe, The West, The Westlake và Non-CBD. Tất cả giá thuê văn phòng được báo giá bằng đô la Mỹ trên mỗi mét vuông Diện tích cho thuê ròng (NLA) mỗi tháng và nguồn cung văn phòng cũng được báo cáo trong tổng NLA. Tiêu chuẩn này đảm bảo tính nhất quán và rõ ràng khi so sánh giá thuê và không gian có sẵn trên các thị trường phụ khác nhau. Báo cáo này bao gồm các ranh giới hành chính trước hợp nhất của Thành phố Hồ Chí Minh (trước ngày 1 tháng 7 năm 2025 khi sáp nhập với Bình Dương và Bà Rịa-Vũng Tàu) để duy trì sự nhất quán với các ấn phẩm hàng quý trước đây và các định nghĩa thị trường đã được thiết lập.

Thị trường bán lẻ Việt Nam được phân khúc thành hạng sang và không hạng sang dựa trên tiêu chuẩn quốc tế và chuẩn mực của Knight Frank. Bán lẻ hạng sang bao gồm các tài sản chất lượng đầu tư tổ chức tại khu vực trung tâm thành phố và các khu vực cao cấp, có cơ sở hạ tầng hiện đại, quản lý chuyên nghiệp, thương hiệu uy tín và giá thuê hàng đầu. Không hạng sang bao gồm các bất động sản thứ cấp tại khu vực ngoại vi với tiêu chuẩn thấp hơn và giá thuê dưới mức trung vị. Dữ liệu nguồn cung theo dõi cả hai phân khúc để bao quát toàn diện thị trường, trong khi các chỉ số giá thuê và tỷ lệ trống tập trung vào không gian hạng sang như tiêu chuẩn đầu tư tổ chức và phân khúc thị trường có tính thanh khoản cao nhất.

Thuật ngữ và định nghĩa

Ký hiệu	Giải thích
GSO	Tổng cục Thống kê
SBV	Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
ADB	Ngân hàng Phát triển Châu Á
IMF	Quỹ Tiền tệ Quốc tế
NLA	Diện tích cho thuê ròng
NFA	Diện tích sàn ròng
q-o-q	So với quý trước
y-o-y	So với cùng kỳ năm trước
Per sq m	m²
FDI	Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài
GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
CPI	Chỉ số giá tiêu dùng
IIP	Chỉ số sản xuất công nghiệp
CBD	Khu vực trung tâm

MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Tài liệu này chỉ được cung cấp cho mục đích thông tin chung và có thể thay đổi. Số liệu phản ánh ước tính và phân tích của Knight Frank Việt Nam tại thời điểm công bố. Để biết thêm chi tiết chính xác và cập nhật, vui lòng tham khảo báo cáo đầy đủ hoặc liên hệ trực tiếp với các chuyên gia của chúng tôi. Knight Frank Việt Nam không chịu trách nhiệm pháp lý đối với bất kỳ quyết định nào được đưa ra hoặc tổn thất phát sinh dựa trên thông tin này.



Important Notice

© Knight Frank Vietnam 2025. This document is provided for general information only and should not be solely relied upon for decision-making purposes. While high standards have been applied in the preparation of the information, analysis, views, and projections presented in this document, Knight Frank Vietnam does not owe any duty of care to any individual or organization regarding its content. Knight Frank Vietnam accepts no responsibility or liability whatsoever for any loss or damage resulting from the use of, reliance upon, or reference to the contents of this document. The views expressed herein do not necessarily reflect those of Knight Frank Vietnam concerning any specific properties or projects. This document must not be amended in any way, including changes to content, removal of this notice, or removal of any Knight Frank Vietnam insignia. Reproduction of this document, in whole or in part, is strictly prohibited without prior written approval from Knight Frank Vietnam regarding both the form and context in which it appears.