



HÀ NỘI MARKETBEAT

Q3 2025

Better never settles



HÀ NỘI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

Q3 2025 Market Beat

Better never settles

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

Thay đổi theo quý

Thay đổi theo năm

USD4.332

Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m²)

▲

▲

6.078

Lượng bán mới (căn)

▼

▼

4.543

Nguồn cung mới (căn)

▼

▼

(Tất cả loại hình)

CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2025

Thay đổi theo năm

7,85%

Tăng trưởng GDP

▲

3,27%

Lạm phát (CPI)

▲

28,54

FDI (tỷ USD)

▲

Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: PHÂN KHÚC HẠNG SANG VÀ CAO CẤP DẪN DẮT, VÀ PHÂN KHÚC BÌNH DÂN TIẾP TỤC VẮNG BÓNG

Trong 9 tháng đầu năm 2025, thị trường Hà Nội ghi nhận hơn 18.200 căn hộ mở bán, phản ánh sự duy trì nguồn cung ở mức tương đối ổn định so với năm trước. Tuy nhiên, riêng Q3 2025, nguồn cung mới sụt giảm mạnh, chỉ đạt hơn 4.500 căn hộ, giảm 46% so với quý trước và khoảng 48% so với cùng kỳ năm 2024. Nguồn cung mới chủ yếu tập trung tại khu vực ngoài trung tâm – nơi hạ tầng giao thông kết nối với nội đô ngày càng hoàn thiện và quỹ đất phát triển còn lớn. Về cơ cấu phân khúc, căn hộ Cao cấp và Hạng sang chiếm ưu thế với tỷ trọng 91%, trong khi phân khúc Trung cấp chỉ chiếm 9% và phân khúc Bình dân tiếp tục vắng bóng.

NGUỒN CẦU: GIAO DỊCH GIẢM NHƯNG TỶ LỆ HẤP THỤ VẪN DUY TRÌ Ở MỨC CAO

Trong 9 tháng đầu năm 2025, thị trường căn hộ Hà Nội duy trì xu hướng tích cực với tổng lượng tiêu thụ đạt hơn 18.600 căn. Riêng Q3 2025, ghi nhận khoảng 6.000 giao dịch, giảm 26% so với quý trước và 38% so với cùng kỳ năm 2024. Mặc dù lượng giao dịch giảm, tỷ lệ hấp thụ của các dự án sơ cấp vẫn ở mức cao, đạt khoảng 87%, phản ánh sức cầu ổn định trong bối cảnh nguồn cung hạn chế. Nguyên nhân chính khiến lượng tiêu thụ giảm là do nguồn cung mới trong Q3 2025 sụt giảm mạnh, dẫn đến phần lớn giao dịch đến từ các dự án nhỏ lẻ và lượng hàng tồn từ quý trước.

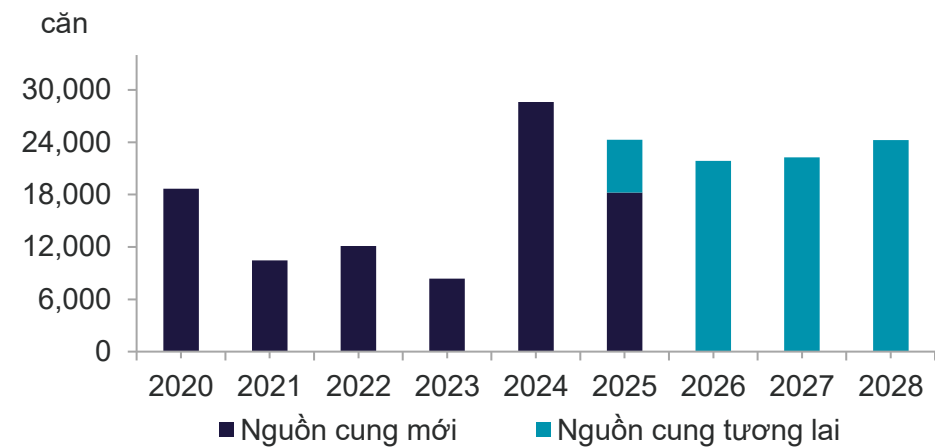
GIÁ BÁN: PHÂN KHÚC CAO CẤP DẪN DẮT ĐÀ TĂNG GIÁ

Trong Q3 2025, giá bán sơ cấp trung bình tại Hà Nội đạt khoảng 4.332 USD/m², tăng mạnh 26% theo quý và 60% theo năm. Mức giá tăng chủ yếu được thúc đẩy bởi sự gia tăng tỷ trọng của phân khúc Cao cấp và Hạng sang, chiếm gần 91% tổng nguồn cung mới trong quý. Xu hướng này phản ánh sự dịch chuyển rõ rệt trong cơ cấu sản phẩm, khi thị trường tập trung vào phân khúc cao cấp, đáp ứng nhu cầu của nhóm khách hàng có khả năng chi trả cao và nhà đầu tư dài hạn. Tuy nhiên, điều này cũng đặt ra thách thức lớn về khả năng tiếp cận nhà ở đối với nhóm khách hàng có nhu cầu ở thực và thu nhập trung bình, đặc biệt trong bối cảnh nguồn cung trung cấp và bình dân gần như biến mất.

TRIỂN VỌNG: TIẾP TỤC GHI NHẬN NGUỒN CUNG MỚI TỪ KHU VỰC NGOẠI Ô

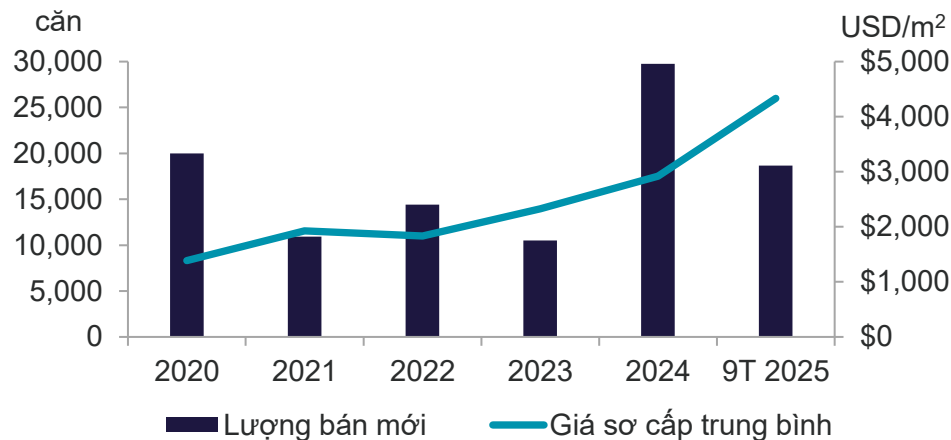
Trong Q4 2025, thị trường căn hộ Hà Nội dự kiến sẽ đón nhận thêm khoảng 6.000 căn hộ mới, nâng tổng nguồn cung cả năm lên hơn 24.000 căn. Phần lớn nguồn cung này tập trung tại các khu vực ngoài trung tâm – những địa bàn đang hưởng lợi từ quy hoạch đô thị mở rộng, phát triển hạ tầng giao thông và quỹ đất dồi dào. Việc các khu vực ngoài trung tâm tiếp tục dẫn dắt nguồn cung không chỉ phản ánh xu hướng giãn dân và phát triển đô thị vệ tinh, mà còn cho thấy chiến lược dài hạn của các chủ đầu tư trong việc đón đầu làn sóng dịch chuyển dân cư và nhu cầu ở thực. Điều này dự báo sẽ tạo ra sự cạnh tranh mạnh mẽ về tiện ích, chất lượng sản phẩm và giá bán giữa các dự án quy mô lớn.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q3 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q3 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

Chú ý: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích thông thủy, không bao gồm VAT và kinh phí bảo trì Tỷ giá USD/VND trong Q3 2025 = 26.500

NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

Thay đổi
theo quý

Thay đổi
theo năm

USD10.178

Giá bán sơ cấp trung
bình (USD/m2)

570

Lượng bán mới (căn)

219

Nguồn cung mới (căn)

(Tất cả loại hình)

CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2025

Thay đổi
theo năm

7,85%

Tăng trưởng GDP

3,27%

Lạm phát (CPI)

28,54

FDI (tỷ USD)

Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: NGUỒN CUNG MỚI GIẢM ĐÁNG KỂ

Trong 9 tháng đầu năm 2025, thị trường nhà liền thổ tại Hà Nội ghi nhận hơn 3.200 căn mở bán mới. Riêng Q3 2025, nguồn cung đạt hơn 200 căn, giảm 91% so với quý trước và 92% so với cùng kỳ năm 2024. Nguyên nhân chủ yếu do nguồn cung quý trước phần lớn đến từ một dự án khu đô thị tích hợp quy mô lớn tại huyện Đan Phượng, chiếm khoảng 81% tổng lượng mở bán, trong khi nguồn cung quý này chủ yếu đến từ các dự án quy mô nhỏ hơn. Phần lớn nguồn cung mới tập trung tại các khu vực ngoài trung tâm, cho thấy xu hướng dịch chuyển trong định hướng phát triển đô thị. Các chủ đầu tư ưu tiên những khu vực có quỹ đất lớn, hạ tầng đang được đầu tư mạnh và tiềm năng tăng trưởng dân số cao trong tương lai gần.

NGUỒN CẦU: NHU CẦU TẬP TRUNG VÀO DỰ ÁN ĐẠİ ĐÔ THỊ TÍCH HỢP

Trong 9 tháng đầu năm 2025, thị trường nhà liền thổ tại Hà Nội ghi nhận gần 4.500 căn được tiêu thụ. Riêng Q3 2025, lượng giao dịch đạt hơn 500 căn, giảm 75% so với quý trước và 69% so với cùng kỳ năm 2024. Sự sụt giảm này chủ yếu do nguồn cung hạn chế ghi nhận trong Q3 2025. Phần lớn giao dịch tập trung tại các khu đô thị quy mô lớn, nơi hội tụ các yếu tố then chốt như vị trí chiến lược, pháp lý minh bạch, tiện ích đồng bộ và uy tín của chủ đầu tư. Điều này cho thấy người mua ngày càng ưu tiên sản phẩm có giá trị bền vững, đảm bảo an toàn pháp lý và tiềm năng gia tăng giá trị trong dài hạn.

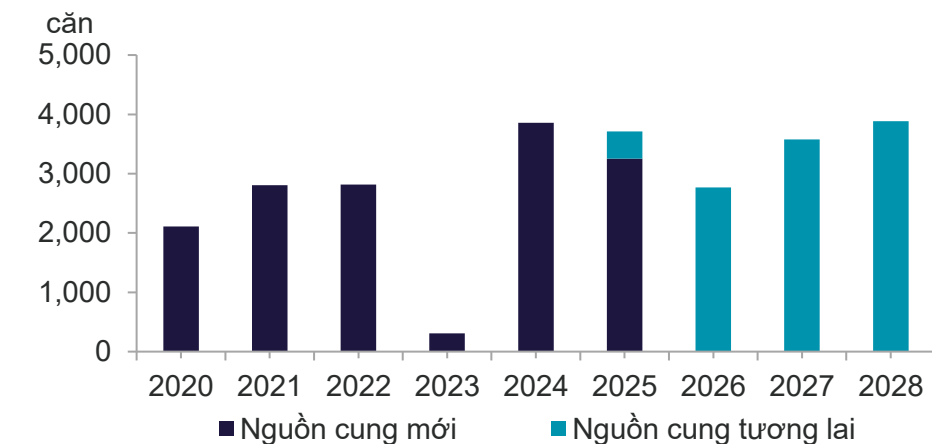
GIÁ BÁN: GHI NHẬN MỨC GIÁ GIẢM NHẸ

Trong Q3 2025, giá bán sơ cấp trung bình tại Hà Nội đạt khoảng 10.178 USD/m², ghi nhận mức giảm 3% so với quý trước và 15% so với cùng kỳ năm 2024. Sự sụt giảm này chủ yếu xuất phát từ việc thị trường đón nhận thêm nguồn cung mới có mức giá hợp lý tại các khu vực ngoại thành. Đây là những địa bàn đang được hưởng lợi từ quy hoạch đô thị mở rộng, phát triển hạ tầng giao thông, và quỹ đất dồi dào, cho phép các chủ đầu tư triển khai sản phẩm với mức giá cạnh tranh hơn.

TRIỂN VỌNG: ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HÀ NỘI: TỪ LỖI TRUNG TÂM ĐẾN CÁC KHU VỰC VỆ TINH

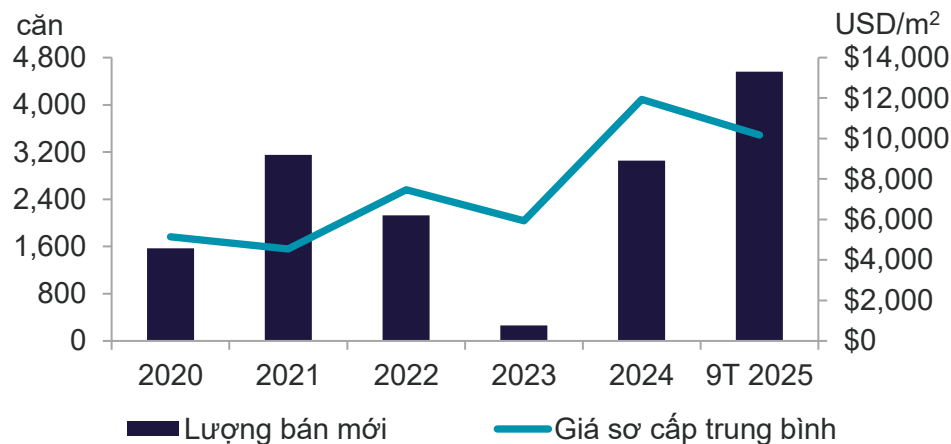
Trong Q4 2025, thị trường căn hộ Hà Nội dự kiến đón nhận gần 500 căn hộ mới, nâng tổng nguồn cung cả năm lên khoảng 3.700 căn. Nhìn về trung hạn, giai đoạn 2026–2028 dự kiến sẽ có thêm khoảng 10.200 căn hộ được tung ra thị trường. Trong bối cảnh quỹ đất nội đô ngày càng hạn chế, các khu vực ngoài trung tâm đang nổi lên như điểm đến chiến lược cho các dự án tương lai. Xu hướng này không chỉ cho thấy sự dịch chuyển tất yếu trong chiến lược phát triển đô thị mà còn phù hợp với định hướng hình thành các đô thị vệ tinh, giãn dân hợp lý và giảm áp lực hạ tầng cho khu vực lõi đô thị. Điều này mở ra cơ hội lớn cho các khu vực có quỹ đất dồi dào và hạ tầng đang được đầu tư mạnh mẽ.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

Chú ý: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích đất, không bao gồm VAT và kinh phí bảo trì
Tỷ giá USD/VND trong Q3 2025 = 26.500

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	CĂN HỘ				NHÀ LIỀN THỔ			
	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG BÁN MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2)	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG BÁN MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2)
2025	18.220	18.652	77%	4.332	3.251	4.562	66%	10.178
Q3 2025	4.543	6.078	87%	4.332	279	570	44%	10.178
theo quý	▼ 46%	▼ 26%		▲ 26%	▼ 91%	▼ 75%		▼ 3%
theo năm	▼ 48%	▼ 38%		▲ 60%	▼ 92%	▼ 69%		▼ 15%

* Căn hộ:Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tim tường, không bao gồm VAT và phí bảo trì

*Nhà liền thổ: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích đất, không bao gồm VAT và phí bảo trì

Tỷ giá USD/VND Q3 2025 = 26.500

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 9T 2025 – 2028

KHU VỰC	CĂN HỘ (CĂN)	NHÀ LIỀN THỔ (CĂN)
CBD	20	0
Secondary	15.761	535
The West	10.097	2.546
Suburban areas	48.602	7.613

DỰ ÁN NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG Q3 2025

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
Lumiere Prime Hills	Căn hộ	Ngoại ô	Masterie Group	1.820
Sun Feliza	Căn hộ	Phía Tây	Sun Group	1.667
Long Bien Central	Căn hộ	Ngoại ô	Taseco Land	422
Noble Palace Tay Thang Long	Nhà liền thổ	Ngoại ô	Công ty Cổ phần đầu tư DIA	2.448
Vinhomes Wonder Park	Nhà liền thổ	Ngoại ô	Vinhomes	2.361

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	THỜI GIAN DỰ KIẾN TRIỂN KHAI
Masteri Sky Quarter	Căn hộ	Ngoại ô	Masterie Group	460	2025
The Queen	Căn hộ	Rìa Trung Tâm	Đầu tư và Thương mại Thăng Long	935	2025
Starlake Phase 2	Căn hộ	Phía Tây	THT	284	2025
Lumiere Orient Pearl	Căn hộ	Ngoại ô	Masterise Group	1.600	2025

Chú ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư trong tương lai

DIỄN GIẢI

Phân hạng căn hộ:	Loại hình nhà liền thổ:
- Siêu sang: > USD 10.000/m2 - Hạng sang: USD 4.500 – 10.000/m2 - Cao cấp: USD 3.000 – 4.500/m2 - Trung cấp: USD 1.300 – 3.000/m2 - Bình dân: < USD 1.300/m2	- Biệt thự - Nhà phố liền kề - Nhà phố thương mại

KHU VỰC

Trung tâm	Hoàn Kiếm
Rìa trung tâm	Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng, Tây Hồ, Thanh Xuân
Phía Tây	Cầu Giấy, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm
Ngoại ô	Hà Đông, Hoàng Mai, Long Biên, Đông Anh, Mê Linh, và các quận khác

TRANG BUI
TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Bui.Trang@cushwake.com

©2025 Cushman & Wakefield. Mọi quyền được bảo lưu. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn được cho là đáng tin cậy, bao gồm các báo cáo được ủy quyền của Cushman & Wakefield (“CWK”). Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và có thể chứa lỗi hoặc thiếu sót; báo cáo được trình bày mà không có bất kỳ bảo đảm hoặc tuyên bố nào về tính chính xác của nó.

Không có nội dung nào trong báo cáo này được hiểu là chỉ báo về hiệu suất tương lai của chứng khoán CWK. Bạn không nên mua hoặc bán chứng khoán—của CWK hoặc bất kỳ công ty nào khác—dựa trên quan điểm tại đây. CWK từ chối mọi trách nhiệm đối với chứng khoán được mua hoặc bán dựa trên thông tin trong báo cáo này. Bằng cách xem báo cáo này, bạn từ bỏ mọi khiếu nại đối với CWK cũng như các chi nhánh, cán bộ, giám đốc, nhân viên, đại lý, cố vấn và đại diện của CWK phát sinh từ tính chính xác, đầy đủ hoặc việc bạn sử dụng thông tin tại đây.

Better never settles



Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản thương mại toàn cầu hàng đầu dành cho chủ sở hữu và khách thuê bất động sản với khoảng 52.000 nhân viên tại gần 400 văn phòng và 60 quốc gia. Năm 2024, công ty báo cáo doanh thu là 9,4 tỷ đô la đến từ các dịch vụ cốt lõi là bất động sản, quản lý cơ sở vật chất và dự án, cho thuê, thị trường vốn, định giá và các dịch vụ khác. Công ty cũng nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và doanh nghiệp cho văn hóa, từng đoạt giải thưởng và cam kết về Đa dạng, Công bằng và Hòa nhập (DEI), tính bền vững và nhiều hơn nữa. Để biết thêm thông tin, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com.