



HÀ NỘI THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Q1 2025 MarketBeat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

USD31,71

Hạng A giá thuê trung bình
(USD/m²/tháng)

11.745

Lượng hấp thụ thuần (m²)
(Hạng A&B)

10.545

Nguồn cung mới (m²)
(Hạng A&B)

CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2025

6,93%

Tăng trưởng GDP

3,22%

Lạm phát (CPI)

10,98

FDI (tỷ USD)

Nguồn: Tổng cục tổng kê

NGUỒN CUNG: CHÀO ĐÓN NGUỒN CUNG HẠNG B MỚI

Trong Q1 năm 2025, nguồn cung thị trường văn phòng tại Hà Nội có thay đổi so với quý trước và đạt 1.668.201 m². Một thay đổi về nguồn cung đã xuất hiện ở phân khúc văn phòng hạng B, cụ thể là thêm tòa ThaiSquare Caliria tại khu vực Rìi Trung Tâm. Ngược lại, nguồn cung văn phòng hạng A không có sự thay đổi đáng kể nào.

Thị trường đã có sự tăng trưởng về nguồn cung mới so với cùng kỳ năm trước Q1 2024, khi không có nguồn cung mới nào. Sự tăng trưởng này phản ánh lòng tin các chủ đầu tư vào thị trường văn phòng Hà Nội.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY TĂNG NHẸ

Trong quý đầu tiên của năm 2025, cả văn phòng hạng A và hạng B đều duy trì hiệu suất tốt. Tỷ lệ lấp đầy của văn phòng hạng A duy trì ổn định, đạt gần 75%, tăng 0,06 điểm phần trăm so với quý trước và tăng 0,94 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Sự tăng trưởng này chủ yếu nhờ vào nguồn cầu từ các ngành Công nghệ Thông tin và Dịch vụ Chuyên nghiệp.

Tương tự, tỷ lệ lấp đầy của văn phòng hạng B đạt khoảng 85% và tăng 0,21 điểm phần trăm so với quý trước, tăng 0,72 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Các ngành Viễn thông và Ngân hàng là ngành chính đóng góp vào sự tăng trưởng này.

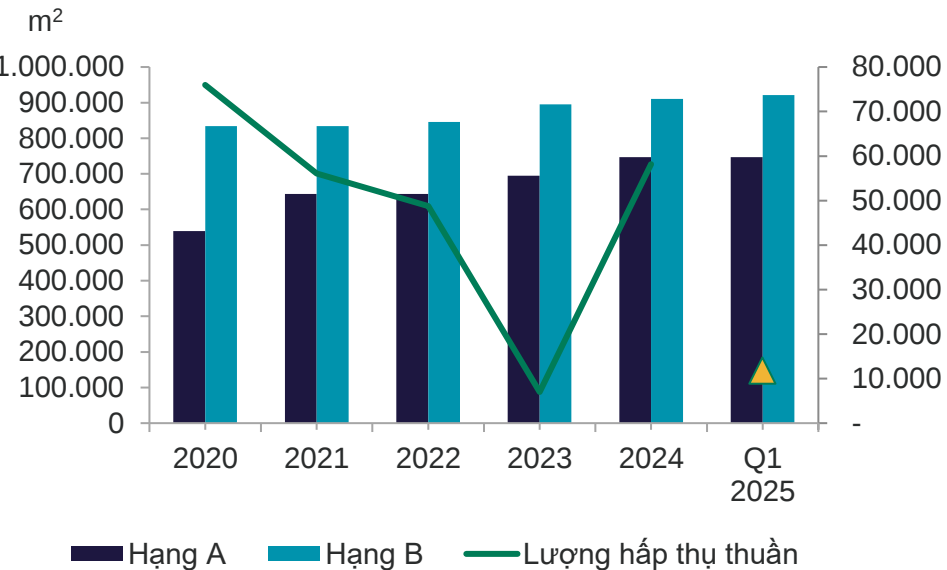
GIÁ: GIÁ THUÊ DIỄN BIẾN TRÁI CHIỀU Ở HAI PHÂN HẠNG

Giá thuê trung bình của văn phòng hạng A tăng nhẹ 2,2% so với quý trước và tăng 1,7% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do điều chỉnh giá thuê tại các dự án trong khu vực trung tâm. Trong khi đó, phân khúc văn phòng hạng B ghi nhận sự giảm giá thuê cả theo quý và theo năm, do các chủ nhà áp dụng các ưu đãi thuê hấp dẫn và chiến lược giá thuê linh hoạt để thu hút người thuê.

TRIỂN VỌNG: DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG SẼ TĂNG CẠNH TRANH KHI ĐÓN NGUỒN CUNG CHẤT LƯỢNG CAO SẮP TỚI

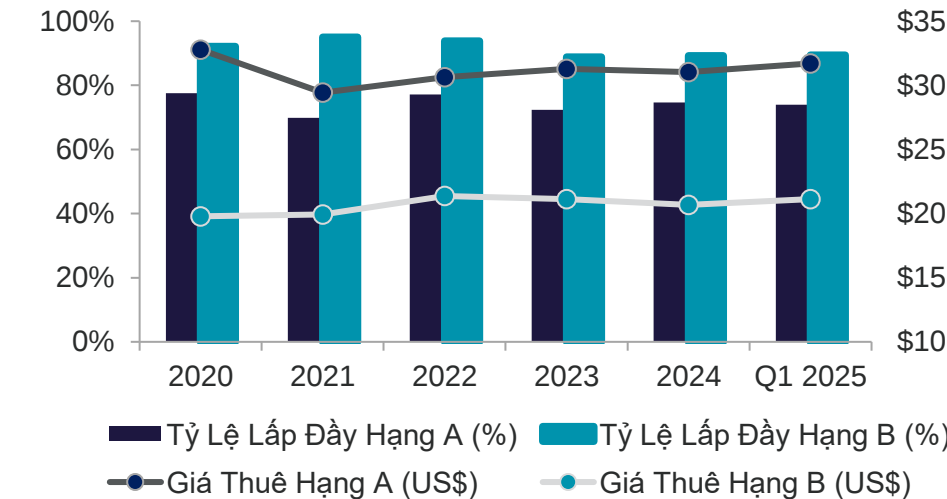
Từ năm 2025 đến năm 2027, thị trường văn phòng tại Hà Nội dự kiến sẽ tăng trưởng đáng kể, với tổng diện tích mở rộng hơn 366.000 m². Trước sự cạnh tranh khốc liệt trên thị trường, các chủ đầu tư ngày càng tập trung vào việc giới thiệu các dự án tương lai với thông số kỹ thuật hiện đại và đạt chứng nhận xanh. Xu hướng này phản ánh cam kết về tính bền vững và đổi mới, nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của cả người thuê và nhà đầu tư.

NGUỒN CUNG & LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 25.500 tính đến Q1 2025

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	NGUỒN CUNG MỚI (M2)	LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN (m2)	TỔNG NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)		GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m2/THÁNG)	
				Hạng A	Hạng B	Hạng A	Hạng B
2025	10.545	11.745	1.668.201				
Q1 2025	-	11.745	1.668.201	74,72%	89,41%	\$31,71	\$21,13
Theo quý	-	▼ 28,86%	-	▲ 0,06 ppts	▲ 0,21 ppts	▲ 2,2%	▲ 2,2%
Theo năm	-	▲ 33,37%	▲ 4,93%	▲ 0,94 ppts	▲ 0,72 ppts	▲ 1,7%	-

Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 25.500 tính đến Q1 2025

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2025 – 2027F

KHU VỰC	NFA (m²)
Trung tâm	11.900
Rìa trung tâm	111.755
Phía Tây	242.802
TỔNG	366.457

DỰ ÁN MỚI TRONG Q1 2025

TÊN DỰ ÁN	HẠNG	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA(M²)
ThaiSquare Caliria	B	Rìa Trung Tâm	Bình Minh JSC	10.545

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	HẠNG	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m2)	THỜI GIAN RA MẮT DỰ KIẾN
Oriental Square	A	Bắc Từ Liêm	Đại Nam Tiến + OSI Holding	22.900	2025
Gelex Lý Thái Tổ	A	Hoàn Kiếm	Gelex	12.000	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

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, Đống 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.