



HÀ NỘI THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

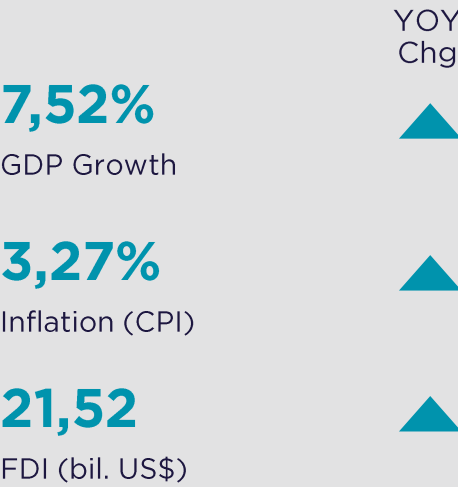
Q2 2025 MarketBeat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2025



Source: GSO

NGUỒN CUNG: KHÔNG GHI NHẬN THÊM NGUỒN CUNG MỚI TRONG Q2 2025

Trong nửa đầu năm 2025, thị trường văn phòng Hà Nội chỉ ghi nhận một dự án mới đi vào hoạt động – tòa nhà hạng B ThaiSquare Caliria, tọa lạc tại khu vực Rìa trung tâm. Tính đến cuối Q2 2025, tổng nguồn cung văn phòng toàn thị trường giữ nguyên ở mức 1.67 triệu m², do không có thêm nguồn cung mới ở cả hai phân khúc hạng A và hạng B. Trong đó, văn phòng hạng A chiếm khoảng 45% tổng nguồn cung.

NGUỒN CẦU: HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG PHÂN HÓA GIỮA HAI PHÂN KHÚC

Trong Q2 2025, thị trường văn phòng tại Hà Nội ghi nhận sự phân hóa rõ nét giữa hai phân khúc hạng A và hạng B. Văn phòng hạng A ghi nhận mức cải thiện nhẹ về tỷ lệ lấp đầy, đạt hơn 76%, tăng 1,98 điểm phần trăm so với quý trước và 0,79 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm ngoái. Đà tăng này chủ yếu đến từ việc hoàn tất các giao dịch cho thuê đã được khởi động từ quý trước, cùng với nhu cầu ổn định từ các doanh nghiệp trong lĩnh vực Công nghệ Thông tin và Viễn thông.

Ngược lại, phân khúc văn phòng hạng B ghi nhận tỷ lệ lấp đầy khoảng 89%, giảm nhẹ 0,21 điểm phần trăm theo quý và 0,61 điểm phần trăm theo năm. Mức giảm này phản ánh xu hướng dịch chuyển dần của khách thuê sang các tòa nhà mới, hiện đại hơn – nơi có thiết kế linh hoạt, công năng tối ưu và đáp ứng tốt hơn các yêu cầu ngày càng cao về trải nghiệm người dung và tính bền vững môi trường.

GIÁ THUÊ: DIỄN BIẾN TRÁI CHIỀU GIỮA HAI PHÂN KHÚC

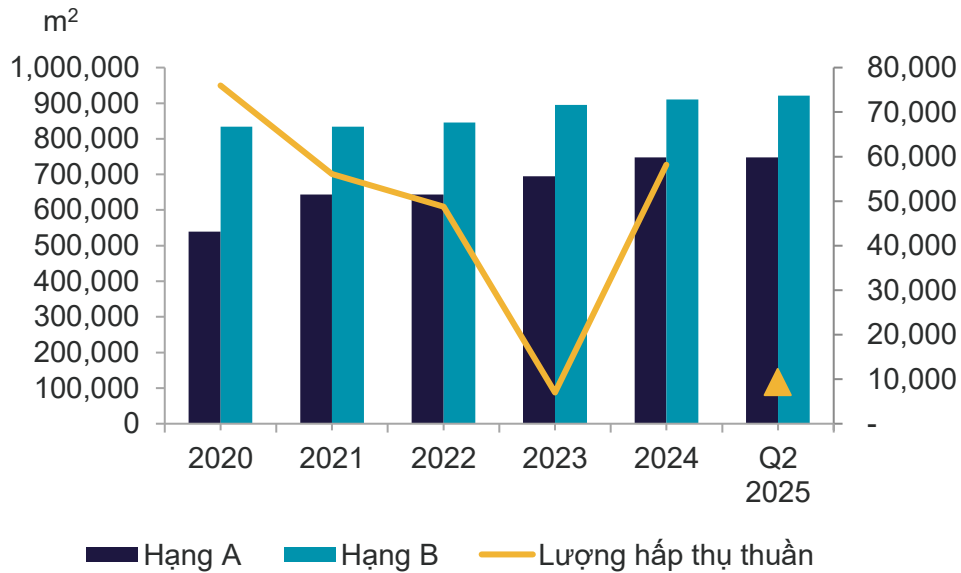
Trong Q2 2025, giá chào thuê trung bình của văn phòng hạng A tại Hà Nội đạt 31,79 USD/m²/tháng, gần như không thay đổi so với quý trước (+0,05%) nhưng tăng 2,33% so với cùng kỳ năm trước. Mức tăng này chủ yếu đến từ điều chỉnh giá tại một số dự án nằm trong khu vực Trung tâm và Rìa Trung Tâm.

Trong khi đó, phân khúc hạng B ghi nhận mức giảm nhẹ, với giá thuê trung bình giảm 0,89% theo quý và 0,47% theo năm, do các chủ đầu tư áp dụng chính sách giá linh hoạt và ưu đãi hấp dẫn nhằm thu hút và giữ chân khách thuê.

TRIỂN VỌNG: CẠNH TRANH GIA TĂNG VỚI NGUỒN CUNG CHẤT LƯỢNG CAO SẴP RA MẮT

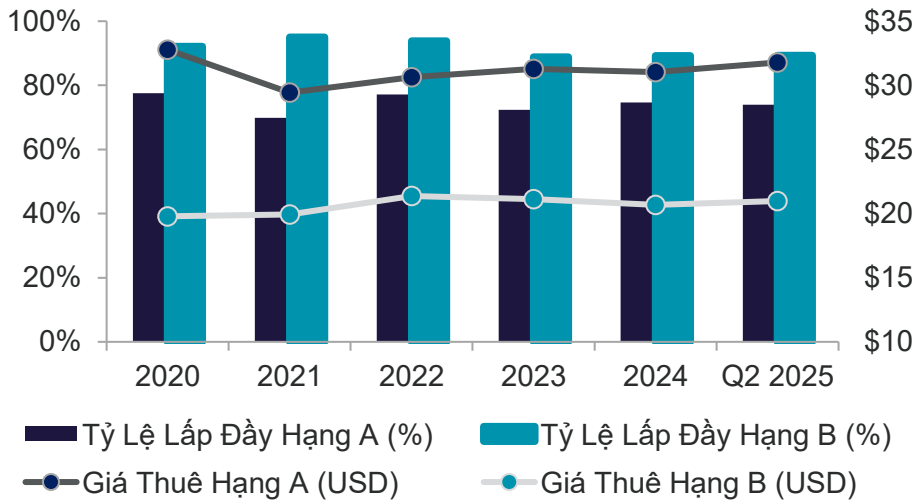
Trong giai đoạn 2025–2027, thị trường văn phòng Hà Nội được dự báo sẽ tiếp tục mở rộng mạnh mẽ, với hơn 418.000 m² sàn văn phòng mới dự kiến được đưa vào hoạt động. Khu vực phía Tây được kỳ vọng sẽ dẫn đầu nguồn cung tương lai, chiếm khoảng 74% tổng nguồn cung mới trong giai đoạn này. Trước áp lực cạnh tranh ngày càng lớn, các chủ đầu tư đang tập trung phát triển các dự án đáp ứng tiêu chuẩn kỹ thuật hiện đại và đạt chứng nhận công trình xanh. Xu hướng này thể hiện cam kết rõ ràng đối với phát triển bền vững và đổi mới, nhằm đáp ứng tốt hơn nhu cầu ngày càng cao của khách thuê và nhà đầu tư.

NGUỒN CUNG & LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN Q2 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q2 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.000 tính đến Q2 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
6T 2025	10.545	20.468	1.669.343				
Q2 2025	0	9.323	1.669.343	76,20%	89,15%	\$31,79	\$20,97
Theo quý	-	▼ 15,3%	-	▲ 1,98 ppts	▼ 0,21 ppts	▲ 0,05%	▼ 0,89%
Theo năm	-	▼ 45,6%	▲ 5,4%	▲ 0,79 ppts	▼ 0,61 ppts	▲ 2,33%	▼ 0,47%

Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.000 tính đến Q2 2025

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2025 – 2027F

KHU VỰC	NFA (m²)
Trung tâm	11.910
Rìa trung tâm	55.200
Phía Tây	298.822
Ngoại ô	52.500
TỔNG	418,432

DỰ ÁN MỚI TRONG Q2 2025

TÊN DỰ ÁN	HẠNG	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA(M²)
Không có nguồn cung mới				

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	Dai Nam Tien + OSI Holding	22.900	2025
Gelex Lý Thái Tổ	A	Hoàn Kiếm	Gelex	12.000	2025
Pearl Tower	B	Nam Từ Liêm	SSG	27.000	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.