



HÀ NỘI THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q2 2025 MarketBeat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

USD47,1

Giá thuê trung bình tầng trệt (USD/m2/tháng)

85,4%

Tỷ lệ lấp đầy (%)

0

Nguồn cung mới (m²)

(Trung tâm mua sắm, Cửa hàng bách hóa, Khối để bán lẻ)

CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2025

7,52%

Tăng trưởng GDP

3,27%

Lạm phát (CPI)

21,52

FDI (tỷ USD)

3.416,8

Tổng doanh thu bán lẻ (triệu tỷ VND)

Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: KHÔNG CÓ NGUỒN CUNG MỚI

Không có thêm nguồn cung mới ra mắt trong Q2 2025. Tính chung 6T 2025, thị trường Hà Nội chào đón thêm 13.658 m2 diện tích bán lẻ mới từ dự án Aeon Mall Cầu Giấy.

Tổng nguồn cung bán lẻ tại Hà Nội ước đạt khoảng 1,4 triệu m2, tăng 1,3% theo năm. Trung tâm mua sắm là loại hình bán lẻ phổ biến nhất, chiếm 86% tổng nguồn cung tại Hà Nội.

NGUỒN CẦU: THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ HÀ NỘI GHI NHẬN SỰ ĐIỀU CHỈNH NHẸ VỀ TỶ LỆ LẤP ĐẦY

Trong Q2 2025, tỷ lệ lấp đầy trung bình toàn thị trường đạt 85,4%, giảm nhẹ 0,06 điểm phần trăm so với quý trước và 1,27 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm ngoái. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc một số dự án đang tạm thời cải tạo nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng. Bên cạnh đó, thị trường cũng ghi nhận sự gia nhập của các thương hiệu bán lẻ như Mr. DIY, Oh!Some và chuỗi cửa hàng tiện lợi GS25 và 7-Eleven vào thị trường Hà Nội.

Tỷ lệ lấp đầy cao tiếp tục được duy trì tại các dự án có quy mô lớn, được quản lý và vận hành hiệu quả, nhờ khả năng đáp ứng đa dạng nhu cầu của khách hàng và cung cấp không gian chất lượng cho các nhà bán lẻ. Ngược lại, một số trung tâm thương mại và khối để bán lẻ cũ, có sức cạnh tranh thấp hơn, đã chuyển hướng sang thu hút các khách thuê thuộc lĩnh vực văn phòng và dịch vụ.

GIÁ THUÊ: GIÁ THUÊ MẶT BẰNG TẦNG TRỆT TIẾP TỤC TĂNG NHẸ

Trong Q2 2025, giá thuê trung bình tại tầng trệt đạt 47,1 USD/m²/tháng, tăng 0,8% so với quý trước và 6,7% so với cùng kỳ năm ngoái. Mức tăng này chủ yếu đến từ việc điều chỉnh giá thuê định kỳ tại nhiều dự án ở khu vực Rìa Trung Tâm và phía Tây – nơi đang ghi nhận sự cải thiện về hạ tầng và thu hút thêm nhiều thương hiệu bán lẻ mới.

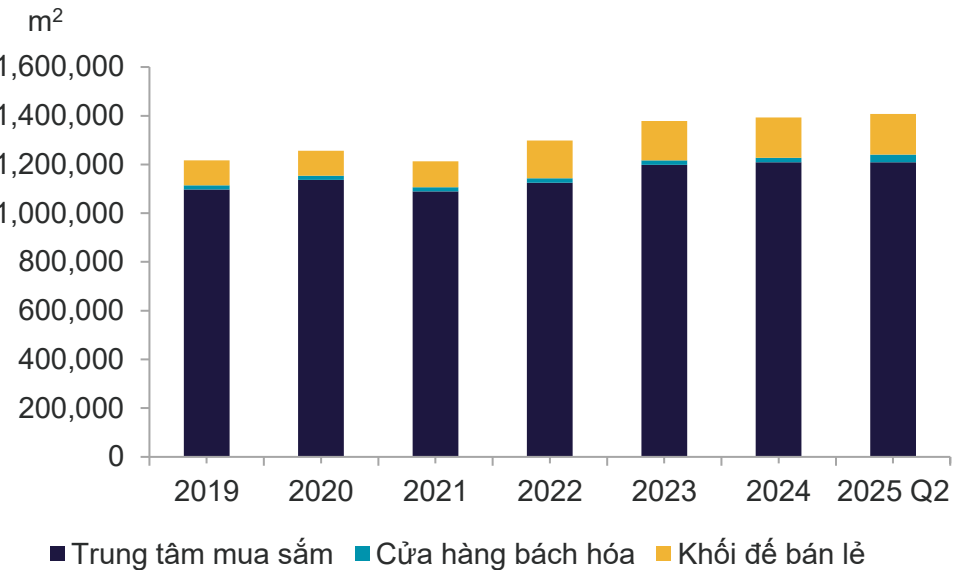
Ngoài ra, nhu cầu thuê mặt bằng tại các vị trí có lưu lượng khách cao và được quản lý chuyên nghiệp tiếp tục tăng, góp phần giữ giá thuê ở mức ổn định hoặc tăng nhẹ, bất chấp một số áp lực từ nguồn cung mới và xu hướng chuyển dịch tiêu dùng sang các kênh mua sắm trực tuyến.

TRIỂN VỌNG: KHU VỰC PHÍA TÂY TRỞ THÀNH TRUNG TÂM BÁN LẺ MỚI

Trong giai đoạn 2025–2027, thị trường bán lẻ dự kiến sẽ đón nhận thêm khoảng 324.000 m² diện tích từ 17 dự án mới, trong đó khu vực phía Tây chiếm tới 37% tổng nguồn cung tương lai.

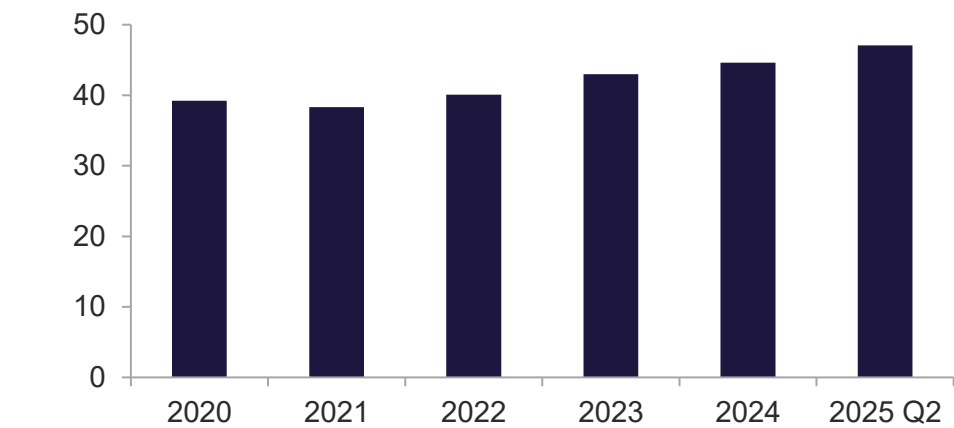
Bên cạnh việc mở rộng tại Hà Nội, các nhà phát triển bán lẻ cũng đang tích cực vươn ra các tỉnh lân cận. Tiêu biểu là các dự án như Vincom Mega Mall Ocean Park 2 tại Hưng Yên và Aeon Mall Hạ Long tại Quảng Ninh, cho thấy tiềm năng tăng trưởng mạnh mẽ của ngành bán lẻ tại khu vực ngoại đô và các tỉnh thành vệ tinh.

TỔNG NGUỒN CUNG Q2 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH CỦA TẦNG TRỆT Q2 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26,000 vào thời điểm Q2 2025

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	NGUỒN CUNG MỚI (M2)	TỔNG NGUỒN CUNG (M2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH, TĂNG TRỆT (USD/M2/THÁNG)
2025	13.658	1.407.090	85,4%	47,1
Q2 2025	0	1.407.090	85,4%	47,1
Theo quý	-	-	▼ 0.06 đpt	▲ 0.8%
Theo năm	-		▼ 1.27 đpt	▲ 6.7%

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

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI 2025 – 2027

VỊ TRÍ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ DỰ KIẾN (M2)
Rìa Trung Tâm	52.037
Ngoại Thành	154.000
Phía Tây	118.548
TỔNG CỘNG	324.585

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	LOẠI	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ (M2)	DỰ KIẾN KHAI TRƯƠNG
Mỹ Đình Pearl	Khối đế bán lẻ	Nam Từ Liêm	SSG Group	8,500	2025
Hanoi Centre	Khối đế bán lẻ	Ba Đình	Keppel Land	30,000	2025
Starlake B – Giai đoạn 1	Trung tâm mua sắm	Bắc Từ Liêm	Toshin Development	40,000	2026

Lưu ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của nhà phát triển 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, Đông Anh, Mê Linh, và các quận khác

TRANG BÙI
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.