



HÀ NỘI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

Q2 2025 MarketBeat

Better never settles

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
USD3.402	▲	▲
Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m ²)		
8.232	▲	▲
Lượng bán mới (căn)		
8.355	▲	▲
Nguồn cung mới (căn)		
(Tất cả loại hình)		

CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2025

	Theo dõi theo năm
7,52%	▲
Tăng trưởng GDP	
3,27%	▲
Lạm phát (CPI)	
21,52	▲
FDI (tỷ USD)	

Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI SÔI ĐỘNG TRỞ LẠI VỚI HƠN 8.300 CĂN MỚI

Trong Q2 2025, thị trường căn hộ Hà Nội ghi nhận sự bứt phá mạnh mẽ về nguồn cung mới, với hơn 8.300 căn hộ được tung ra thị trường, tăng tới 57% theo quý và khoảng 10% theo năm. Khu vực Ngoại thành tiếp tục chiếm ưu thế, đóng góp tới 88% tổng nguồn cung mới, phản ánh xu hướng dịch chuyển phát triển ra các vùng ven đô. Trong đó, các khu đô thị tích hợp quy mô lớn như Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Global Gate đóng vai trò chủ lực, chiếm hơn một nửa lượng căn hộ mở bán trong quý. Bên cạnh đó, thị trường cũng ghi nhận sự trở lại của một số dự án từng “đắp chiếu” trong nhiều năm qua. Việc các dự án này được tái khởi công và tái cơ cấu không chỉ góp phần gia tăng nguồn cung mà còn cho thấy tín hiệu tích cực về niềm tin của nhà đầu tư và sự cải thiện trong môi trường pháp lý, thủ tục hành chính.

NGUỒN CẦU: THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI DẦN LẤY LẠI ĐÀ TĂNG TRƯỞNG

Trong nửa đầu năm 2025, thị trường căn hộ tại hà nội ghi nhận dấu hiệu phục hồi rõ nét với tổng cộng hơn 12.500 căn hộ được tiêu thụ. Riêng trong Q2, lượng giao dịch đạt gần 8.300 căn, tăng mạnh 89% so với quý trước và 13% so với cùng kỳ năm 2024. Đây là mức tăng trưởng ấn tượng, phản ánh sự cải thiện đáng kể về tâm lý người mua, đồng thời cho thấy hiệu quả của các chính sách hỗ trợ tín dụng và pháp lý được triển khai từ cuối năm 2024. Bên cạnh đó, nguồn cung từ nhiều dự án quy mô lớn, đặc biệt là các khu đô thị tích hợp tại khu vực ngoại thành, đã góp phần tạo lực đẩy quan trọng cho thị trường.

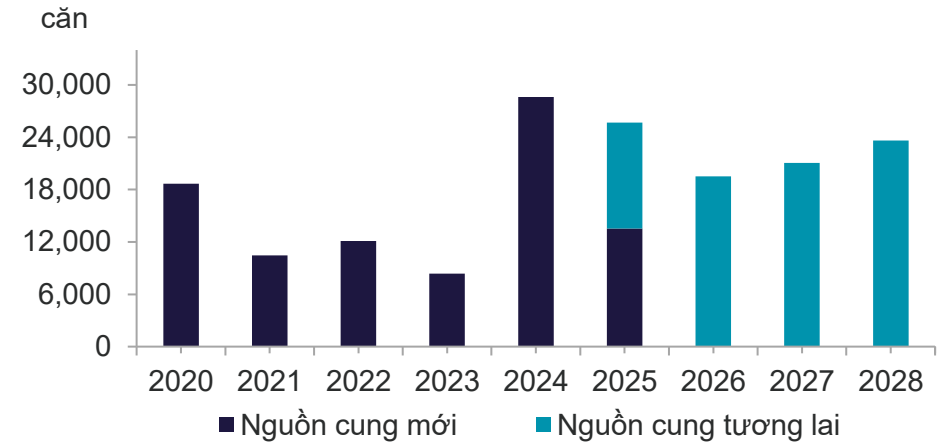
GIÁ BÁN: PHÂN KHÚC CAO CẤP DẪN ĐẦU ĐÀ TĂNG GIÁ TRÊN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Trong Q2 2025, giá bán sơ cấp trung bình tại Hà Nội đạt khoảng 3.402 USD/m², tăng 6% so với quý trước và 29% so với cùng kỳ năm 2024. Đà tăng giá này chủ yếu được thúc đẩy bởi sự gia tăng tỷ trọng của các sản phẩm thuộc phân khúc Cao cấp và Hạng sang, vốn chiếm gần 46% tổng nguồn cung mới trong quý. Ngược lại, phân khúc Bình dân tiếp tục khan hiếm, khiến mặt bằng giá chung bị đẩy lên cao hơn. Xu hướng này phản ánh sự dịch chuyển trong cơ cấu sản phẩm trên thị trường, đồng thời đặt ra thách thức về khả năng tiếp cận nhà ở đối với nhóm khách hàng có nhu cầu ở thực và thu nhập trung bình.

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

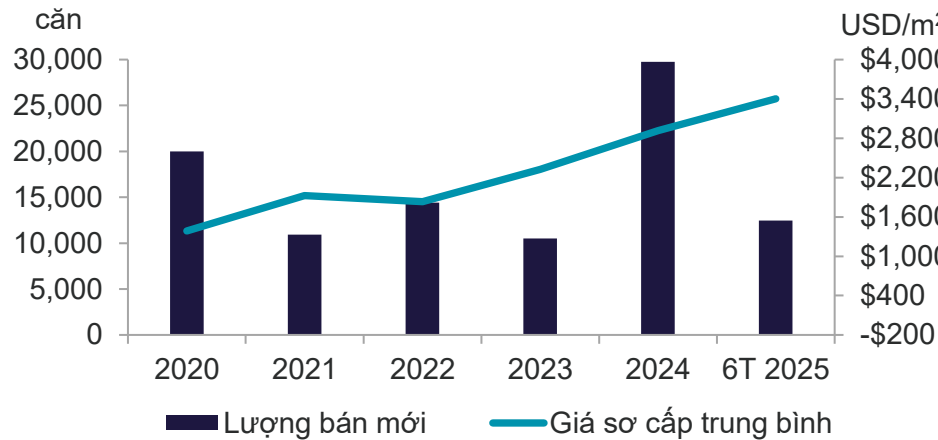
Trong 6 tháng cuối năm 2025, thị trường căn hộ Hà Nội dự kiến sẽ đón nhận thêm khoảng 12.000 căn hộ mới, nâng tổng nguồn cung cả năm 2025 lên hơn 25.000 căn. Phần lớn nguồn cung mới này sẽ tập trung tại các khu vực Ngoại ô, những địa bàn đang được hưởng lợi từ quy hoạch đô thị mở rộng, phát triển hạ tầng giao thông và quỹ đất dồi dào. Việc các khu vực Ngoại ô 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 nhà ở thực.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q2 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q2 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 Q2 2025 = 26.000

NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
USD10.528	▼	▲
Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m²)		
2.266	▲	▲
Lượng bán mới (căn)		
2.311	▲	▲
Nguồn cung mới (căn)		
(Tất cả loại hình)		

CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2025

	Thay đổi theo năm
7,52%	▲
Tăng trưởng GDP	
3,27%	▲
Lạm phát (CPI)	
21,52	▲
FDI (tỷ USD)	

Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: NGOẠI THÀNH DẪN ĐẦU NGUỒN CUNG NHÀ LIỀN THỔ NHỜ DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ TÍCH HỢP

Trong 6 tháng đầu năm 2025, thị trường Hà Nội ghi nhận hơn 3.000 căn nhà liền thổ mới được mở bán, cho thấy sự sôi động trở lại của phân khúc này. Riêng trong Q2 2025, nguồn cung đạt hơn 2.300 căn, tăng mạnh 220% so với quý trước và gấp hơn 13 lần so với cùng kỳ năm 2024. Phần lớn nguồn cung mới đến từ một khu đô thị tích hợp quy mô lớn tại huyện Đan Phượng, chiếm tới 81% tổng lượng mở bán trong quý. Khu vực ngoại thành tiếp tục chiếm ưu thế tuyệt đối, đóng góp 98% tổng nguồn cung nhà liền thổ trong nửa đầu năm. Xu hướng này phản ánh sự dịch chuyển rõ rệt trong định hướng phát triển đô thị, khi các chủ đầu tư tập trung vào các 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: CÁC DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ ĐÃ GHI NHẬN MỨC HẤP THỤ TỐT

Trong 6 tháng đầu năm 2025, thị trường nhà liền thổ tại Hà Nội ghi nhận gần 4.000 căn được tiêu thụ. Riêng trong quý 2/2025, lượng giao dịch đạt 2.266 căn, tăng 31% so với quý trước và gấp hơn 12 lần so với cùng kỳ năm 2024. Phần lớn giao dịch đến từ các khu đô thị quy mô lớn tại huyện Đông Anh và Đan Phượng, nơi hội tụ các yếu tố thuận lợi như vị trí chiến lược, pháp lý minh bạch, và chủ đầu tư uy tín. Ngoài ra, các khu vực ngoại thành khác như Hoàng Mai, Thạch Thất và Thường Tín cũng ghi nhận tỷ lệ hấp thụ tích cực.

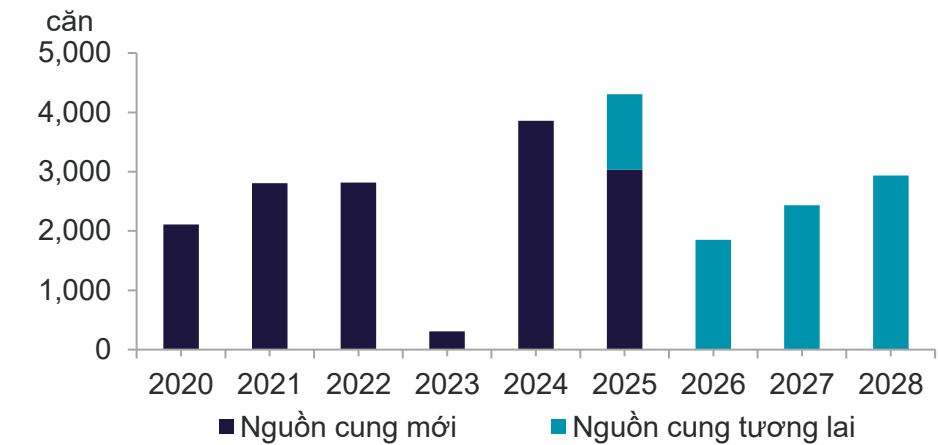
GIÁ BÁN: GIÁ SƠ CẤP TRUNG BÌNH GIẢM NHẸ

Trong quý 2 năm 2025, giá bán sơ cấp trung bình tại Hà Nội đạt khoảng 10.528 USD/m², ghi nhận mức giảm 15% so với quý trước và 5% 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 như Thạch Thất, Gia Lâm và Thường Tín. 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: DỊCH CHUYỂN RA NGOẠI THÀNH

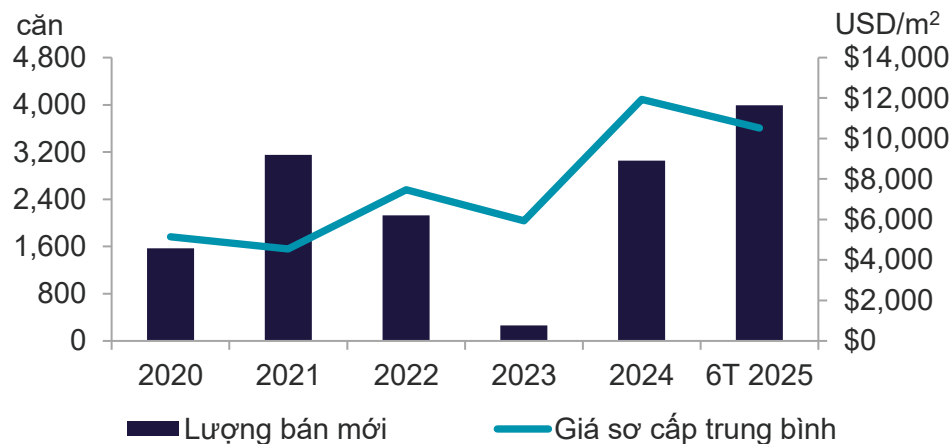
Trong 6 tháng cuối năm 2025, thị trường căn hộ Hà Nội dự kiến sẽ đón nhận thêm gần 1.300 căn mới, nâng tổng nguồn cung cả năm lên mức đáng kể. Nhìn xa hơn, trong giai đoạn 2026–2028, khoảng 7.200 căn được kỳ vọng sẽ tiếp tục được tung ra thị trường. Tuy nhiên, do quỹ đất hạn chế và áp lực phát triển hạ tầng tại khu vực trung tâm, các quận thuộc Khu vực Trung tâm và vùng Rìa trung tâm gần như không ghi nhận thêm nguồn cung mới. Đồng thời, Khu vực phía Tây – vốn từng là điểm nóng phát triển dự án– cũng đang đối mặt với tình trạng khan hiếm nguồn cung do quỹ đất ngày càng thu hẹp và tốc độ phát triển đã đạt ngưỡng. Trong bối cảnh đó, các khu vực ngoại thành đang nổi lên như điểm đến chiến lược cho các dự án phát triển trong tương lai. Xu hướng này phản ánh sự dịch chuyển tất yếu trong chiến lược phát triển đô thị, hướng tới mô hình đô thị vệ tinh và giãn dân hợp lý nhằm giảm tải cho khu vực nội đô.

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 Q2 2025 = 26.000

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	CĂN HỘ				NHÀ LIỀN THỎ			
	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG BÁN MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M ²)	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG BÁN MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M ²)
2025	13.677	12.574	74%	3.402	3.032	3.992	72%	10.528
Q2 2025	8.355	8.232	78%	3.402	2.311	2.266	74%	10.528
theo quý	▲ 57%	▲ 89%		▲ 6%	▲ 220%	▲ 31%		▼ 15%
theo năm	▲ 10%	▲ 13%		▲ 29%	▲ 1301%	▲ 1152%		▲ 5%

* 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 Q2 2025 = 26.000

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 6T 2025 – 2028

KHU VỰC	CĂN HỘ (CĂN)	NHÀ LIỀN THỎ (CĂN)
CBD	20	0
Secondary	15.133	579
The West	10.536	268
Suburban areas	52.667	7.647

DỰ ÁN NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG Q2 2025

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
The Matrix Premium	Căn hộ	Phía Tây	Mik Group	990
Vinhomes Ocean Park – The Paris	Căn hộ	Ngoại ô	Mitsubishi Corporation & Vinhomes	3.144
Imperia Signature Cổ Loa	Căn hộ	Phía Tây	MIK Group	4.527
Kepler Land	Căn hộ	Ngoại ô	TSQ Việt Nam	1.280
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
Lumiere Prime Hills	Căn hộ	Ngoại ô	Masterie Group	1.800	2025
Sun Feliza	Căn hộ	Phía Tây	Sun Group	1.667	2025
Starlake Phase 2	Căn hộ	Phía Tây	THT	284	2025
Sunshine Grand Capital	Nhà liền thổ	Ngoại ô	Sunshine Group	2.053	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.
- CUSHMAN & WAKEFIELD
- 13

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.