



HÀ NỘI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

Q4 2025 Market Beat

Better never settles

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

Thay đổi
theo quý

Thay đổi
theo năm

USD3.852

Giá bán sơ cấp trung
bình (USD/m²)

▼▲

6.166

Lượng bán mới (căn)

▲▼

6.204

Nguồn cung mới (căn)

▲▼

(Tất cả loại hình)

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q4 2025

YOY

▲

8,46%

Tăng trưởng GDP

▲

3,31%

Lạm Phát(CPI)

▲

38,42

FDI (Tỷ USD)

▲

Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: XU HƯỚNG DỊCH CHUYỂN RA NGOẠI Ô VỚI PHÂN KHÚC TRUNG CẤP DẪN ĐẦU THỊ TRƯỜNG

- Năm 2025, thị trường căn hộ Hà Nội ghi nhận khoảng 24.500 căn mở bán, giảm 14% YoY nhưng vẫn cao gấp 2,9 lần so với 2023.
- Riêng Q4 2025, nguồn cung mới tăng 34% QoQ nhưng thấp hơn 32% YoY, phản ánh sự điều chỉnh tốc độ ra hàng.
- Nguồn cung tiếp tục tập trung tại khu vực ngoài trung tâm nhờ hạ tầng cải thiện, quỹ đất lớn và mức giá hợp lý. Căn hộ trung cấp chiếm tỷ trọng lớn nhất (khoảng 45%), trong khi phân khúc cao cấp chiếm gần 40% và phân khúc bình dân hầu như không có.

NGUỒN CẦU: SỨC CẦU ỔN ĐỊNH, ĐIỀU CHỈNH SAU TĂNG TRƯỞNG NÓNG

- Trong Q4 2025, Hà Nội tiêu thụ gần 6.200 căn hộ, tăng nhẹ 2% QoQ nhưng giảm 33% YoY, phản ánh sự điều chỉnh sau giai đoạn tăng trưởng mạnh.
- Tuy vậy, mức giao dịch vẫn cao hơn 31% so với Q4 2023, cho thấy sự phục hồi rõ nét của thị trường. Nhu cầu tiếp tục được hỗ trợ bởi xu hướng dịch chuyển ra khu vực ngoại ô có hạ tầng kết nối tốt và các dự án sở hữu tiện ích hoàn chỉnh, tiến độ minh bạch.

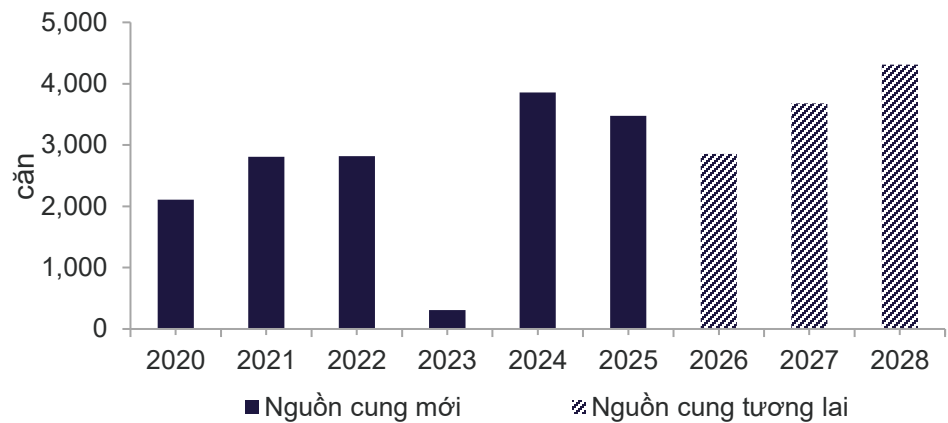
GIÁ BÁN: TÁC ĐỘNG CƠ CẤU NGUỒN CUNG VÀ ÁP LỰC CHI PHÍ

- Trong Q4 2025, giá bán sơ cấp trung bình tại Hà Nội đạt khoảng 3.852 USD/m², giảm 10% QoQ nhưng tăng 32% YoY.
- Mức giảm theo quý chủ yếu do tỷ trọng phân khúc trung cấp tăng lên, kéo mặt bằng giá chung xuống.
- Tuy nhiên, giá vẫn cao hơn nhiều so với năm trước do chi phí đầu vào tăng và nguồn cung hạn chế tại khu vực trung tâm.

TRIỂN VỌNG: XU HƯỚNG DỊCH CHUYỂN TỚI KHU VỰC NGOẠI Ô

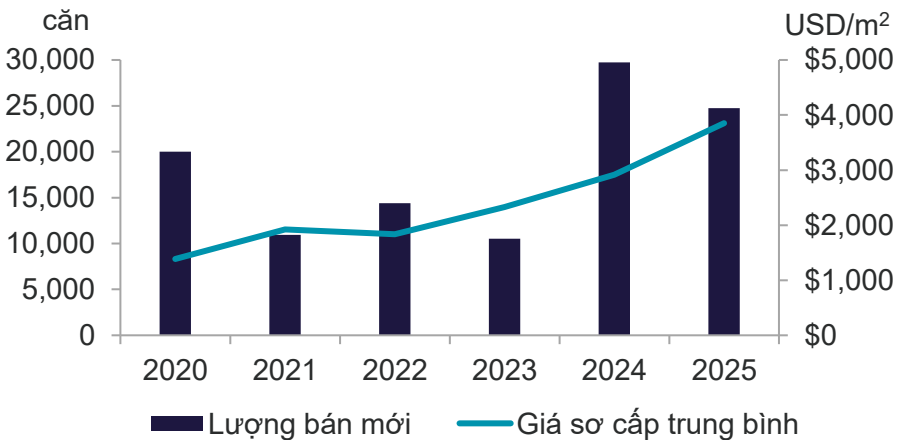
- Quý 4 2025, Hà Nội ghi nhận thêm khoảng 6.000 căn hộ mới, nâng tổng nguồn cung cả năm lên hơn 24.000 căn, chủ yếu tập trung tại các khu vực ngoài trung tâm nhờ hạ tầng phát triển và quỹ đất lớn.
- Giai đoạn 2026–2028, thị trường dự kiến đón hơn 69.000 căn hộ mới, cho thấy xu hướng dịch chuyển nguồn cung ra các khu vực vệ tinh.
- Điều này phản ánh chiến lược phát triển đô thị mở rộng và nhằm đón đầu nhu cầu ở thực. Xu hướng này cũng tạo ra cạnh tranh mạnh mẽ về tiện ích, chất lượng và giá bán, khi người mua ngày càng ưu tiên không gian sống xanh, hạ tầng đồng bộ và giá trị lâu dài.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q4 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q4 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 Q4 2025 = 26.500

NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

Thay đổi
theo quý

Thay đổi
theo năm

USD9.917

Giá bán sơ cấp trung
bình (USD/m2)

▼

▼

206

Lượng bán mới (căn)

▼

▼

226

Nguồn cung mới (căn)

▲

▼

(Tất cả loại hình)

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q4 2025

YOY

▲

8,46%

Tăng trưởng GDP

▲

3,31%

Lạm Phát(CPI)

▲

38,42

FDI (Tỷ USD)

▲

Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: NGUỒN CUNG MỚI TIẾP TỤC ĐẾN TỪ CÁC DỰ ÁN NHỎ LẺ

- Năm 2025, thị trường nhà liền thổ Hà Nội có khoảng 3.500 căn mở bán, giảm 10% YoY nhưng vẫn là mức cao thứ hai sau năm 2024.
- Riêng Q4 chỉ ghi nhận hơn 220 căn, tăng nhẹ QoQ nhưng giảm mạnh YoY do thiếu các dự án đô thị lớn, nguồn cung chủ yếu đến từ một dự án nhỏ ở ngoại ô.
- Phần lớn nguồn cung mới tiếp tục tập trung ngoài trung tâm, nơi có hạ tầng cải thiện và quỹ đất rộng. Các chủ đầu tư ưu tiên các khu vực có kết nối giao thông tốt và tiềm năng tăng dân số, phản ánh xu hướng phát triển đô thị vệ tinh và nhu cầu về không gian sống chất lượng, tiện ích đồng bộ.

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

- Năm 2025, thị trường nhà liền thổ Hà Nội tiêu thụ gần 4.800 căn, đạt mức cao nhất trong 6 năm nhờ sức hấp thụ mạnh tại các đại đô thị ngoại ô. Tuy nhiên, Q4 chỉ ghi nhận hơn 200 giao dịch, giảm 64% QoQ và 77% YoY do nguồn cung hạn chế.
- Giao dịch chủ yếu tập trung tại các dự án có vị trí tốt, pháp lý rõ ràng, tiện ích đồng bộ và chủ đầu tư uy tín, phản ánh xu hướng người mua ưu tiên chất lượng và giá trị lâu dài.

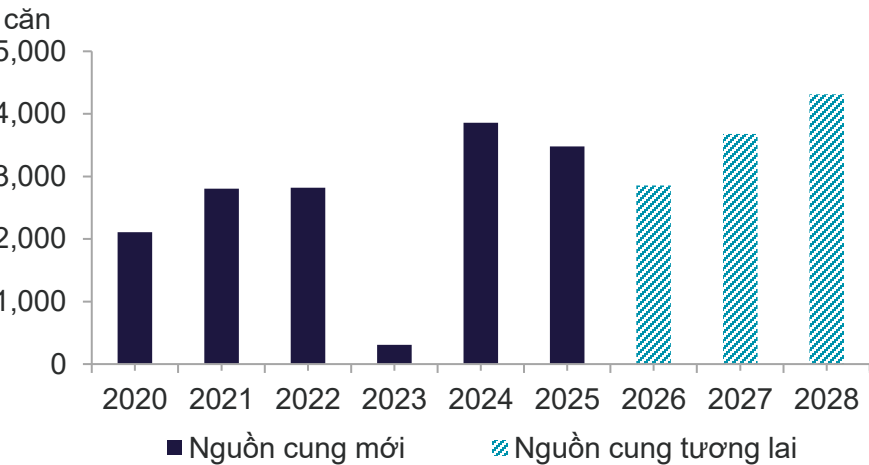
GIÁ BÁN: GIÁ BÁN SƠ CẤP ĐIỀU CHỈNH NHỜ SẢN PHẨM GIÁ HỢP LÝ TẠI VÙNG VEN

- Trong Q4 2025, giá bán sơ cấp trung bình tại Hà Nội đạt khoảng 9.917 USD/m², giảm 8% QoQ và 14% YoY do nguồn cung mới với mức giá hợp lý hơn tại Hoài Đức và Thạch Thất.
- Các khu vực này hưởng lợi từ quy hoạch mở rộng, hạ tầng phát triển và quỹ đất lớn, giúp chủ đầu tư đưa ra sản phẩm cạnh tranh hơn.
- Xu hướng dịch chuyển nguồn cung ra ven đô góp phần đa dạng hóa lựa chọn cho người mua và phản ánh tiềm năng tăng trưởng dài hạn của các khu vực này.

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

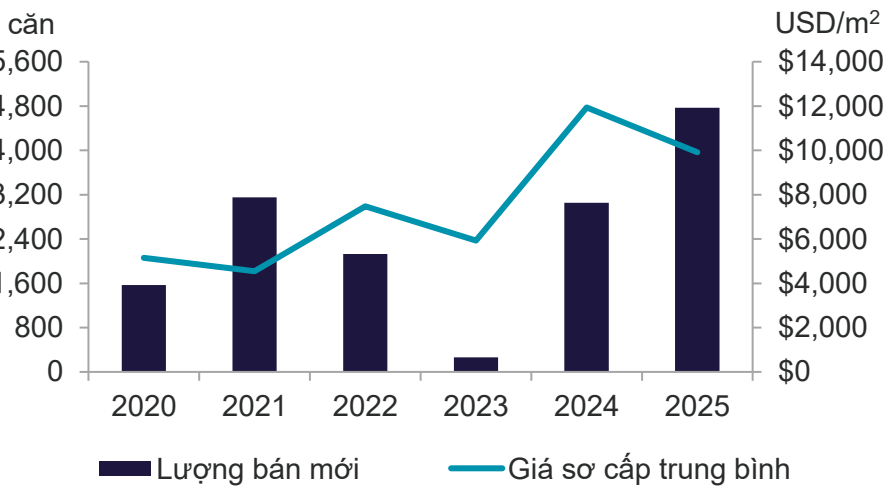
- Trong trung hạn từ 2026 đến 2028, nguồn cung nhà liền thổ tại Hà Nội dự kiến đạt khoảng 10.800 căn, chủ yếu tập trung tại các khu vực ngoại thành.
- Sự dịch chuyển này phản ánh xu hướng tất yếu trong bối cảnh quỹ đất nội đô ngày càng hạn chế, đồng thời phù hợp với định hướng phát triển các đô thị vệ tinh nhằm giãn dân hợp lý và giảm áp lực hạ tầng cho khu vực lõi.
- Các dự án tương lai sẽ ưu tiên mô hình đô thị tích hợp với hệ thống tiện ích đồng bộ, pháp lý minh bạch và kết nối giao thông thuận lợi.

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 Q4 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	24.491	24.756	78%	3.852	3.477	4.768	60%	9.917
Q4 2025	6.204	6.166	84%	3.852	226	206	20%	9.917
theo quý	▲ 34%	▲ 2%		▼ 10%	▲ 3%	▼ 64%		▼ 8%
theo năm	▼ 32%	▼ 33%		▲ 32%	▼ 87%	▼ 77%		▼ 14%

* 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 Q4 2025 = 26.500

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2025 – 2028

KHU VỰC	CĂN HỘ (CĂN)	NHÀ LIỀN THỔ (CĂN)
Trung Tâm	20	0
Rìa Trung Tâm	13.888	535
Phía Tây	7.569	2.546
Ngoại ô	44.595	7.763

DỰ ÁN NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG Q4 2025

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
Lumiere Orient Pearl	Căn hộ	Ngoại ô	Masterie Group	1.600
Sun Feliza	Căn hộ	Phía Tây	Sun Group	1.667
The Queen	Căn hộ	Rìa Trung Tâm	Tincom Group	980
Noble Palace Tây Thăng 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 Q1 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	THỜI GIAN DỰ KIẾN TRIỂN KHAI
Lumiere Essence Peak	Căn hộ	Ngoại ô	Masterie Group	1.640	2026
Rivera Hanoi	Căn hộ	Ngoại ô	TNHH Sản Xuất và Thương mại Tân Á	618	2026
Metropoli5	Căn hộ	Ngoại ô	Vietradico	537	2026
Nammon Square	Nhà liền thổ	Ngoại ô	HD Mon	196	2026

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:
- 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

Loại hình nhà liền thổ:

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

NGUYỄN LY LY
QUẢN LÝ, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU, VIỆT NAM
Ly.T.Nguyen@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.