



HÀ NỘI THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q4 2025 MarketBeat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

USD 47,1

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

Thay đổi theo quý

Thay đổi theo năm

87,1%

Tỷ lệ lấp đầy (%)

9.000

Nguồn cung mới (m²)

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

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q4 2025

8,46%

Tăng trưởng GDP

YOY

3,31%

Lạm Phát(CPI)

38,42

FDI (Tỷ USD)

Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: TỔNG NGUỒN CUNG BÁN LẺ HÀ NỘI ĐẠT 1,42 TRIỆU M²

- Trong Q4 2025, thị trường bán lẻ Hà Nội tăng thêm 9.000 m² nguồn cung mới, nâng tổng diện tích lên khoảng 1,42 triệu m². Con số này tương ứng với mức tăng 0,64% theo quý và 1,62% theo năm, chủ yếu nhờ khai trương dự án Rox Tower Goldmark City.
- Trung tâm thương mại tiếp tục là loại hình chủ đạo, chiếm khoảng 86% tổng nguồn cung toàn thành phố.
- Các dự án mới đang có xu hướng chuyển dịch sang bán lẻ trải nghiệm và mô hình đa chức năng để tăng thời gian lưu trú và thu hút khách hàng.

NHU CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY GIẢM NHỆ DO NGUỒN CUNG MỚI

- Trong Q4 2025, tỷ lệ lấp đầy bán lẻ Hà Nội đạt 87,1%, tăng 0,4 điểm % QoQ nhưng tăng 1,6 điểm % YoY. Mức giảm chủ yếu do ghi nhận nguồn cung mới vào thị trường.
- Nhu cầu thuê vẫn tập trung tại khu vực lõi đô thị, đặc biệt ở các ngành F&B, phong cách sống và giải trí.
- Trong thời gian tới, thị trường đang chuyển từ giai đoạn mở rộng nhanh sang nâng cao hiệu quả vận hành và cải thiện trải nghiệm khách hàng. Các chủ đầu tư ngày càng chú trọng tối ưu cơ cấu ngành hàng, tích hợp yếu tố trải nghiệm và tạo không gian cộng đồng để tăng mức độ gắn kết.

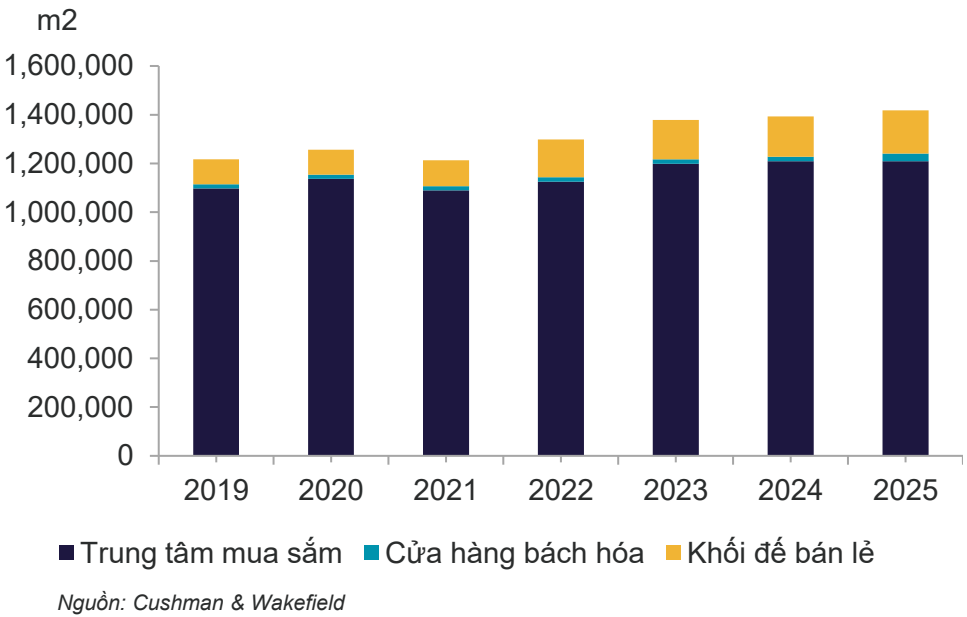
GIÁ THUÊ: GIÁ THUÊ TẦNG TRỆT TIẾP TỤC TĂNG NHỆ

- Trong Q4 2025, giá thuê tầng trệt đạt 47,1 USD/m²/tháng, ổn định QoQ và tăng 4,4% YoY, chủ yếu nhờ các dự án mới tại Rìi Trung Tâm thiết lập mặt bằng giá cao hơn.
- Nhu cầu ổn định tại các vị trí đắc địa và những dự án có thương hiệu mạnh tiếp tục hỗ trợ giá thuê, bất chấp áp lực từ nguồn cung mới và xu hướng mua sắm trực tuyến, cho thấy sự bền vững của các không gian bán lẻ có vị trí tốt.

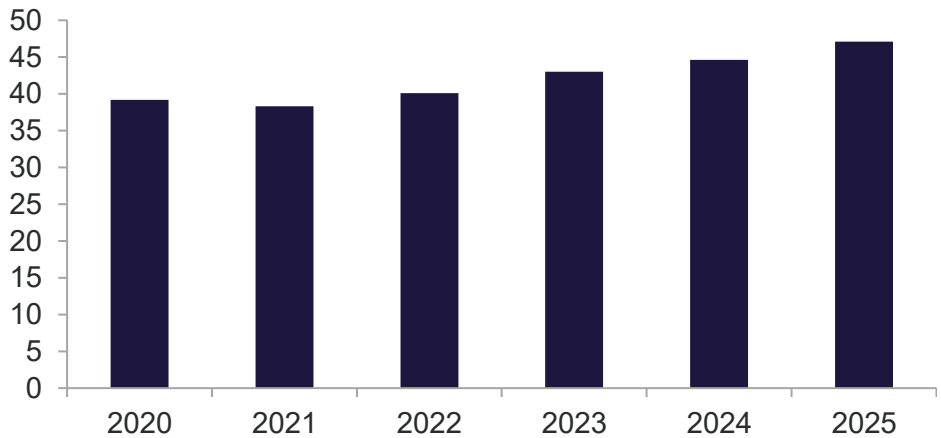
TRIỂN VỌNG: NGUỒN CUNG BÁN LẺ MỞ RỘNG, LAN TỎA RA KHU VỰC LÂN CẬN

- Giai đoạn 2026–2028, thị trường bán lẻ Hà Nội dự kiến bổ sung khoảng 340.000 m² từ 13 dự án mới, với tăng trưởng năm 2026 được hỗ trợ bởi mô hình bán lẻ trải nghiệm và ứng dụng công nghệ.
- Đồng thời, các chủ đầu tư mở rộng sang tỉnh lân cận như Hưng Yên và Quảng Ninh, với các dự án đáng chú ý như Vincom Mega Mall Ocean City và Aeon Mall Hạ Long, phản ánh tiềm năng tăng trưởng mạnh tại khu vực vệ tinh và ngoài thành phố.

TỔNG NGUỒN CUNG Q4 2025



GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH, TẦNG TRỆT, Q4 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.500 vào thời điểm Q4 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	22.658	1.417.790	87,1%	47,1
Q4 2025	9.000	1.417.790	87,1%	47,1
Theo quý	-	-	▲ 0,4 pts	◀▶
Theo năm			▲ 1,6 pts	▲ 4,4%

Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.500 vào thời điểm Q4 2025

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI 2026 – 2028

VỊ TRÍ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ DỰ KIẾN (M2)
Rìa Trung Tâm	62.690
Ngoại Thành	153.500
Phía Tây	121.024
TỔNG CỘNG	337.214

DỰ ÁN MỚI TRONG Q4 2025

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ (M2)
Rox Tower Goldmark City	Khối đế bán lẻ	Phía Tây	Rox Group	9.000

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	LOẠI	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ (M2)	DỰ KIẾN KHAI TRƯƠNG
Pearl Tower	Khối đế bán lẻ	Nam Từ Liêm	SSG Group	8.493	2026
Hanoi Centre	Trung tâm thương mại	Ba Đình	Keppel Land	50.000	2026
IFC Hanoi	Khối đế bán lẻ	Bắc Từ Liêm	JR22 Việt	10.014	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

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.