

**AVISON
YOUNG**

Báo cáo Nghiên Cứu Thị Trường Bất động sản Việt Nam

Quý 1 2025



Mục lục

Báo cáo quý/Quý 1 2025

Chú thích	3	Tóm tắt	4	Tổng quan kinh tế Việt Nam	7
Văn phòng		Bán lẻ		Căn hộ dịch vụ	
TP.HCM	10	TP.HCM	19	TP.HCM	28
Hà Nội	12	Hà Nội	21	Hà Nội	30
Đà Nẵng	14	Đà Nẵng	23	Triển vọng	32
Triển vọng	16	Triển vọng	25		
Căn hộ		Biệt thự & Nhà liền kề		Khu công nghiệp	
TP.HCM	35	TP.HCM	47	TP.HCM	53
Hà Nội	38	Hà Nội	48	Hà Nội	55
Đà Nẵng	41	Đà Nẵng	49	Đà Nẵng	57
Triển vọng	43	Triển vọng	50	Triển vọng	59



Chú thích

Báo cáo quý/Quý 1 2025

GDP: Tổng sản phẩm nội địa

Giá trị cuối cùng của tất cả các hàng hóa và dịch vụ đã hoàn thành được sản xuất trong một quốc gia trong một năm.

CPI: Chỉ số giá tiêu dùng

Là thước đo sự thay đổi trung bình theo thời gian của giá mà người tiêu dùng phải trả cho một giỏ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng trên thị trường.

FDI: Đầu tư trực tiếp nước ngoài

Khoản đầu tư của một công ty hoặc cá nhân từ một quốc gia vào lợi ích kinh doanh ở một quốc gia khác.

y-o-y: So với cùng kỳ năm trước

Đo lường các thay đổi thống kê so với cùng kỳ năm trước.

q-o-q: So với quý trước

Đo lường các thay đổi thống kê giữa một quý tài chính và quý tài chính trước đó.

CBD: Khu trung tâm kinh tế

Trung tâm thương mại và kinh doanh của thành phố.

GFA: Tổng diện tích sàn

Tổng diện tích sàn của các không gian bên trong tòa nhà, bao gồm cả tầng hầm và tường bên ngoài, không bao gồm mái nhà.

NLA: Diện tích sàn cho thuê

Tổng diện tích sàn có thể sử dụng trong một tòa nhà và không bao gồm các khu vực như giếng, thang chung, nhà vệ sinh và hành lang thang máy.

AAR: Giá chào thuê trung bình

Giá chào thuê trung bình, thường được nêu dưới dạng số tiền đô la cho /m² không gian mỗi tháng.

KCN: Khu công nghiệp

Một khu đất được phát triển làm địa điểm cho các nhà máy và các cơ sở kinh doanh công nghiệp khác.

LURC: Chứng nhận thời hạn thuê

Chứng nhận thời hạn thuê là số năm còn lại của KCN hoặc tài sản. Ở Việt Nam, thời hạn thuê ban đầu thường khoảng 50-70 năm.

Tóm tắt

Văn phòng

Trong quý 1 2025, thị trường văn phòng Việt Nam duy trì sự ổn định với một số mở rộng đáng chú ý. TP.HCM ghi nhận nguồn cung mới từ dự án Cát Tường và sự phát triển mạnh mẽ của mô hình co-working, với IWG khai trương địa điểm thứ 20. Thành phố dự kiến bổ sung 529.300 m² văn phòng đến 2027, tập trung tại TP. Thủ Đức và Quận 7. Hà Nội giữ vững giá thuê và tỉ lệ lấp đầy, với nguồn cung mới từ Thaisquare Caliria (8.000 m²). Đến 2027, thêm 281.654 m² sẽ gia nhập thị trường, làm tăng cạnh tranh và thúc đẩy nhu cầu về văn phòng xanh, công nghệ cao. Đà Nẵng cũng ổn định với tỉ lệ lấp đầy cao, nguồn cung mới từ ICT1 và Khu công viên phần mềm số 2, đảm bảo cân bằng cung cầu và cơ hội phát triển cho doanh nghiệp.

Bán lẻ

Trong quý 1 2025, thị trường bất động sản bán lẻ tại Việt Nam tiếp tục ghi nhận xu hướng phục hồi tích cực tại ba đô thị lớn là TP.HCM, Hà Nội và Đà Nẵng. TP.HCM dẫn đầu về hiệu suất hoạt động với tỉ lệ lấp đầy trung bình đạt khoảng 94%, tập trung tại các trung tâm thương mại cao cấp như Saigon Centre và Vincom Center Đồng Khởi – nơi ghi nhận mức giá thuê lên đến 280 USD/m²/tháng. Dù không có nguồn cung mới, nhu cầu thuê vẫn duy trì ổn định, đặc biệt nhờ sự mở rộng mạnh mẽ từ các thương hiệu F&B trong và ngoài nước. Tại Hà Nội, thị trường bán lẻ ổn định với tỉ lệ lấp đầy khoảng 85%. Các dự án trọng điểm như AEON Xuân Thủy và Vincom Metropolis tiếp tục ghi nhận công suất thuê trên 95%, cho thấy sức hút bền vững của các trung tâm thương mại lớn. Giá thuê trung bình dao động từ 37-140 USD/m²/tháng tại khu vực trung tâm. Ở Đà Nẵng, tuy quy mô nhỏ hơn, nhưng thị trường vẫn duy trì ổn định với tỉ lệ lấp đầy đạt 86% và giá thuê trung bình từ 9,4-28 USD/m²/tháng. Các trung tâm thương mại chủ lực như Vincom, GO! Mall, Lotte Mart hoạt động hiệu quả, trong khi chính quyền thành phố tiếp tục đấu giá nhiều lô đất vàng để phát triển tổ hợp bán lẻ mới.

Căn hộ dịch vụ

Trong quý 1 2025, thị trường căn hộ dịch vụ tại TP.HCM và Hà Nội khởi động năm mới với những tín hiệu tích cực, khi cả tỉ lệ lấp đầy và giá thuê đều ghi nhận mức tăng ổn định. Tại TP.HCM, các dự án sở hữu vị trí kết nối tốt cùng chính sách vận hành linh hoạt nhanh chóng thu hút khách thuê ngay từ đầu năm. Hà Nội, trong khi đó, chứng kiến sự phân hóa rõ nét về hiệu suất thuê, với ưu thế nghiêng về các dự án có thương hiệu vận hành tên tuổi, có kinh nghiệm và chất lượng dịch vụ đồng nhất – góp phần nâng tầm trải nghiệm sống một cách toàn diện. Dù nguồn cung chưa có nhiều đột phá, thị trường tại cả hai đầu tàu đều đang bước vào giai đoạn chọn lọc, nơi năng lực quản lý, chất lượng dịch vụ và khả năng thích ứng trở thành nền tảng cạnh tranh cốt lõi.

Tóm tắt

Căn hộ

Trong quý 1 2025, thị trường căn hộ tại TP.HCM tiếp tục tăng trưởng với giá bán tăng 7%, dao động 5.800-6.000 USD/m², nguồn cung chủ yếu từ Eaton Park, The Opus One, Masteri Grand View. Tuyến Metro số 1 thúc đẩy giá căn hộ dọc tuyến tăng 15-20%, trong khi thanh khoản cải thiện nhờ chính sách pháp lý mới. Tại Hà Nội, nguồn cung đến từ Vinhomes Global Gate, Ocean Park, Smart City, với giá dao động 2.600-3.700 USD/m². Xu hướng mua nhà dịch chuyển ra các đô thị vệ tinh nhờ hạ tầng mở rộng, kỳ vọng thị trường ổn định nhờ pháp lý hoàn thiện. Đà Nẵng các giao dịch chủ yếu đến từ nguồn cung hiện hữu với giá khoảng 2.000-3.200 USD/m², đặc biệt các dự án ven biển và ven sông Hàn thu hút nhà đầu tư. Thị trường kỳ vọng tăng trưởng ổn định nhờ quy hoạch khu thương mại tự do (FTZ) và mở rộng hạ tầng đô thị.

Biệt thự & Nhà liền kề

Trong quý 1 2025, thị trường biệt thự và nhà liền kề TP.HCM ghi nhận nguồn cung mới từ phân khu SOLA Đảo Ánh Dương (424 sản phẩm) và các dự án hiện hữu như The Meadow, Vạn Phúc City. Dự án Foresta (TP. Thủ Đức) dự kiến ra mắt quý sau với 41 nhà liền kề và 175 biệt thự. Giá bán sơ cấp 7.200-9.500 USD/m², tăng 4-6% theo giai đoạn mở bán, với mức tăng 10% tại vị trí trọng điểm, tỉ lệ hấp thụ 65-70%. Tại Hà Nội, Wonder Avenue (Đan Phượng) cung cấp 274 biệt thự, 1.976 nhà liền kề, nguồn cung tập trung ở Nam Từ Liêm, Gia Lâm và mở rộng tại Đông Anh, Văn Giang. Dự kiến năm 2025, tổng nguồn cung vượt 6.500 sản phẩm, giá sơ cấp 6.300-8.200 USD/m², tăng 5-8%. Đà Nẵng không có nguồn cung mới, giao dịch tập trung tại Sun Cosmo Residence, Sun Symphony Residence, Sun Ponte Residence. Các dự án lớn như Vinhomes Làng Vân, Da Nang Downtown và Asia Park mở rộng kỳ vọng thúc đẩy thị trường. Giá sơ cấp biệt thự, nhà phố liền kề 3.000-4.000 USD/m², ít biến động. Đà Nẵng có triển vọng tích cực nhờ phát triển khu thương mại tự do, tài chính, giải trí.

Khu công nghiệp

Trong quý 1 2025, TP.HCM, Hà Nội và Đà Nẵng không có KCN mới đi vào hoạt động. TP.HCM tập trung thu hút đầu tư công nghệ cao, đặc biệt ngành bán dẫn, với giá thuê đất trung bình 243 USD/m²/kỳ hạn, tỉ lệ lấp đầy 90%. Hà Nội quy hoạch thêm KCN, phát triển cụm công nghiệp xanh, giá thuê đất trung bình 223 USD/m²/kỳ hạn, tỉ lệ lấp đầy 93%, tăng 5% so với quý trước. Đà Nẵng khởi động KCN Hòa Ninh 400 ha, đẩy mạnh hạ tầng logistics, giá thuê đất trung bình 98 USD/m²/kỳ hạn, tỉ lệ lấp đầy 79%.

Tổng quan kinh tế Việt Nam

Chỉ số kinh tế trong năm quý 1 2025

+ 6,93%
GDP

GDP quý I/2025 ước tính tăng 6,93% so với cùng kỳ năm trước, đạt mức tăng cao nhất so với quý I các năm trong giai đoạn 2020-2025[1]. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,74%, đóng góp 6,09% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,42%, đóng góp 40,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,70%.

+ 3,22%
CPI

Về sử dụng GDP quý I/2025, tiêu dùng cuối cùng tăng 7,45% so với cùng kỳ năm trước, tích lũy tài sản tăng 7,24%, xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 9,71%, nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 12,45%

CPI tháng 3/2025 giảm 0,03% so với tháng trước; tăng 1,3% so với tháng 12/2024 và tăng 3,13% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung quý I/2025, CPI tăng 3,22% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 3,01%.

+ 9,90%
Doanh số bán lẻ

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành tháng 3/2025 ước đạt 570,9 nghìn tỷ đồng, tăng 1,7% so với tháng trước và tăng 10,8% so với cùng kỳ năm trước.

Tính chung quý I/2025, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 1.708,3 nghìn tỷ đồng, tăng 9,9% so với cùng kỳ năm trước, nếu loại trừ yếu tố giá tăng 7,5%.

+ 28,50%
Khách quốc tế

Khách quốc tế đến Việt Nam tháng 3/2025 đạt hơn 2,05 triệu lượt người, tăng 28,5% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung quý I/2025, khách quốc tế đến Việt Nam đạt hơn 6 triệu lượt người, tăng 29,6% so với cùng kỳ năm trước .

3,16 tỷ USD
Xuất siêu

Cán cân thương mại hàng hóa tháng Ba xuất siêu 1,63 tỷ USD. Tính chung quý I/2025, cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu 3,16 tỷ USD (cùng kỳ năm trước xuất siêu 7,7 tỷ USD). Trong đó, khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 7,76 tỷ USD; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) xuất siêu 10,92 tỷ USD.

+ 14,50%
Kim ngạch xuất khẩu

Trong tháng Ba, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa đạt 75,39 tỷ USD, tăng 18,2% so với tháng trước và tăng 16,6% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung quý I/2025, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa đạt 202,52 tỷ USD, tăng 13,7% so với cùng kỳ năm trước, trong đó xuất khẩu tăng 10,6%; nhập khẩu tăng 17,0%.

+ 17,00%
Kim ngạch nhập khẩu

Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa tháng 3/2025 đạt 38,51 tỷ USD, tăng 23,8% so với tháng trước và tăng 14,5% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung quý I/2025, kim ngạch xuất khẩu hàng hóa đạt 102,84 tỷ USD, tăng 10,6% so với cùng kỳ năm trước.

(So sánh với cùng kỳ năm trước)

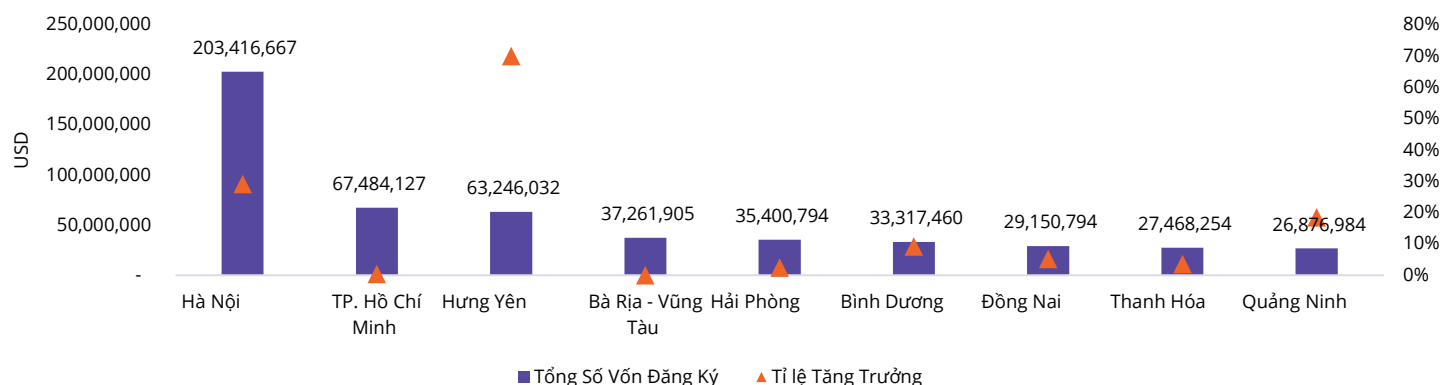
Kim ngạch nhập khẩu hàng hóa tháng 3/2025 đạt 36,88 tỷ USD, tăng 12,9% so với tháng trước và tăng 19,0% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung quý I/2025, kim ngạch nhập khẩu hàng hóa đạt 99,68 tỷ USD, tăng 17,0% so với cùng kỳ năm trước.

Nguồn: Tổng cục thống kê

Tổng quan kinh tế Việt Nam

Chỉ số kinh tế trong năm quý 1 2025

Top các địa phương nhận đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam (1/1-31/1/2025)



Nguồn: Cục Đầu tư nước ngoài thuộc Bộ Kế hoạch và Đầu tư

10,98 tỉ USD

+ 34,6 %

Vốn FDI đăng ký

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 31/3/2025 đạt 10,98 tỷ USD, tăng 34,7% so với cùng kỳ năm trước.

Vốn đầu tư nước ngoài thực hiện tại Việt Nam ba tháng đầu năm 2025 ước đạt 4,96 tỷ USD, tăng 7,2% so với cùng kỳ năm trước.

4,96 tỉ USD

+ 7,2 %

Vốn FDI thực hiện

Đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài trong ba tháng đầu năm 2025 có 30 dự án được cấp mới giấy chứng nhận đầu tư với tổng số vốn của phía Việt Nam là 233,6 triệu USD, gấp 9,4 lần cùng kỳ năm trước; có 05 lượt dự án điều chỉnh vốn với số vốn điều chỉnh tăng 5,4 triệu USD, gấp 24,3 lần.

Tính chung tổng vốn đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài (vốn cấp mới và điều chỉnh) đạt gần 239 triệu USD, gấp 9,5 lần cùng kỳ năm trước.

(So sánh với cùng kỳ năm trước)

Nguồn: Bộ kế hoạch và đầu tư



VN-INDEX

1.306,18

điểm

+ 3,11%

Tháng 3 2025

Nguồn: HOSE

(So sánh với tháng 12 2024)



TỈ GIÁ USD/VND

25.350

VND

-

Tháng 3 2025

Nguồn: Vietcombank



GIÁ VÀNG SJC

99,2-101,5*

triệu VND/ lượng

+ 20,68%

Tháng 3 2025

Nguồn: SJC

*Giá mua vào - bán ra

Tổng quan kinh tế Việt Nam

Hạ tầng giao thông trong quý 1 2025

TP.HCM



1. Hàm chui từ cao tốc TP.HCM – Long Thành về Mai Chí Thọ dài 760m, thuộc dự án nút giao An Phú (TP Thủ Đức) sẽ thông xe trước ngày 30/4.

Dự án có tổng vốn đầu tư hơn 3.400 tỉ đồng, được quy hoạch với ba tầng giao thông nhằm giảm thiểu ùn tắc và giúp kết nối cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây với đường Mai Chí Thọ; và HC2 dài 480 m, rộng 4 làn xe, nằm tại giao lộ Mai Chí Thọ – Đồng Văn Cống. Trên cao, hệ thống giao thông được bổ sung 4 cầu vượt phục vụ các hướng rẽ.

2. Cầu Nhơn Trạch, hạng mục quan trọng trên tuyến Vành đai 3 TP.HCM, dự kiến thông xe dịp 30/4.

Sau 2,5 năm thi công, dự án thành phần 1A dài 8,22 km, gồm 6,3 km tại Đồng Nai và 1,92 km tại TP.HCM, với nền đường rộng 20,5-26 m. Tổng vốn đầu tư 6.955 tỉ đồng, dự kiến hoàn thành vào 30/4 năm nay.

3. Xây dựng mở rộng đường Nguyễn Thị Định (đoạn từ cầu Giồng Ông Tố đến cầu Mỹ Thủy).

Theo đó, dự án sẽ có chiều dài khoảng 2km, nâng cấp mở rộng đường Nguyễn Thị Định hiện hữu từ 6-8m lên thành 30m.

Hà Nội



1. Hà Nội sắp xây tuyến metro Văn Cao – Hòa Lạc dài 39km

Tuyến metro Văn Cao – Hòa Lạc đi qua các quận Ba Đình, Đống Đa, Cầu Giấy, Nam Từ Liêm và các huyện Hoài Đức, Quốc Oai, Thạch Thất. Tuyến này được thiết kế theo tiêu chuẩn đường đôi khổ 1.435mm, dài gần 39km.

2. Hà Nội phê duyệt phương án tuyến đường Ngọc Hồi – Phú Xuyên rộng 65m

Tuyến đường Ngọc Hồi – Phú Xuyên có chiều dài khoảng 2,7km, rộng 65m với 6 làn xe. Điểm đầu tại nút giao với đường Vành đai 4, điểm cuối tại nút giao với đường Tỉnh lộ 427.

3. Triển khai thực hiện quy hoạch, dự án đầu tư cải tạo khu vực phía Đông hồ Gươm và Quảng trường Đông Kinh – Nghĩa Thực.

Trong đó, dự kiến sau khi phá bỏ tòa nhà "Hàm cá mập", khu vực này sẽ được xây dựng 3 tầng hầm với công năng thương mại, bãi đỗ xe và không gian công cộng. Khu vực bên trên mặt đất sẽ cải tạo lại cảnh quan, bố trí không gian cây xanh và hệ thống chiếu sáng.

Đà Nẵng



1. Dự kiến trong năm 2025, khu vực Miền Trung – Tây Nguyên sẽ có hơn 700 km đường bộ cao tốc hoàn thành, đưa vào khai thác

Bộ Giao thông vận tải cho biết theo quy hoạch, mạng lưới đường bộ cao tốc khu vực miền Trung-Tây Nguyên có 13 tuyến cao tốc (trục dọc 2 tuyến; trục ngang 11 tuyến) với tổng chiều dài 4.098 km.

2. Hơn 280 tỷ cải tạo hệ thống thoát nước, điện chiếu sáng tại 4 tuyến đường nội thị

Dự án có tổng mức đầu tư hơn 280 tỷ đồng, do Ban quản lý các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng ưu tiên TP Đà Nẵng làm chủ đầu tư. Dự án bao gồm cải tạo hệ thống thoát nước và hạ ngầm cáp thông tin, điện chiếu sáng trên 4 tuyến đường nội thị: Phan Châu Trinh, Lê Lợi, Hoàng Diệu và Ông Ích Khiêm (thuộc quận Hải Châu và Thanh Khê).



Văn phòng TP.HCM – Hà Nội – Đà Nẵng

Báo cáo quý/Quý 1 2025

**AVISON
YOUNG**

Thành phố Hồ Chí Minh

Sơ lược thị trường

Trong quý 1 2025, thị trường văn phòng TP.HCM mở rộng với **nguồn cung mới từ Beacon, CT Dream, CT Space**, đồng thời mô hình không gian làm việc linh hoạt (co-working space) phát triển mạnh. International Workplace Group (IWG) khai trương địa điểm thứ 20 tại Việt Nam, phản ánh nhu cầu ngày càng cao đối với văn phòng linh hoạt. Nhiều tòa nhà truyền thống cũng tích hợp mô hình này để thu hút khách thuê. Dự báo đến 2027, TP.HCM sẽ có thêm khoảng 529.300m² diện tích văn phòng, chủ yếu tại TP.Thủ Đức và Quận 7.

Nguồn cung và nhu cầu

Trong quý 1 2025, thị trường văn phòng TP.HCM tiếp tục mở rộng với nguồn cung mới từ dự án Cát Tường, bao gồm hai tòa nhà văn phòng hiện đại tại quận Phú Nhuận và quận Tân Phú, cung cấp tổng cộng hơn 5.000m² diện tích cho thuê. Bên cạnh đó, thị trường còn ghi nhận sự gia nhập của tòa nhà Beacon tại quận Bình Thạnh với 7.000m² diện tích văn phòng cho thuê.

Phân khúc không gian làm việc linh hoạt (co-working space) tiếp tục phát triển mạnh trong những tháng đầu năm 2025. Đầu tháng 3, International Workplace Group (IWG) khai trương cơ sở thứ 20 tại Việt Nam và cơ sở thứ 9 tại TP.HCM, với hai địa điểm tại Bình Thạnh có tổng diện tích hơn 2.300m². Ngoài ra, IWG cũng dự kiến đưa vào hoạt động thêm một văn phòng tại Quận 4 (1.700m²) và một cơ sở khác tại Quận 1 (hơn 900m²). Với tổng diện tích vận hành trong năm nay dự kiến vượt 4.000m², sự mở rộng này cho thấy nhu cầu ngày càng cao đối với không gian làm việc hiện đại, linh hoạt của doanh nghiệp và cá nhân.

Trong giai đoạn 2025–2027, TP.HCM dự kiến sẽ có thêm 529.300m² sàn văn phòng, chủ yếu tại Quận 1, TP. Thủ Đức và Quận 7. Nhờ quỹ đất rộng và hạ tầng phát triển, các dự án văn phòng quy mô lớn sẽ mở rộng mạnh mẽ, định hình lại thị trường trong tương lai.

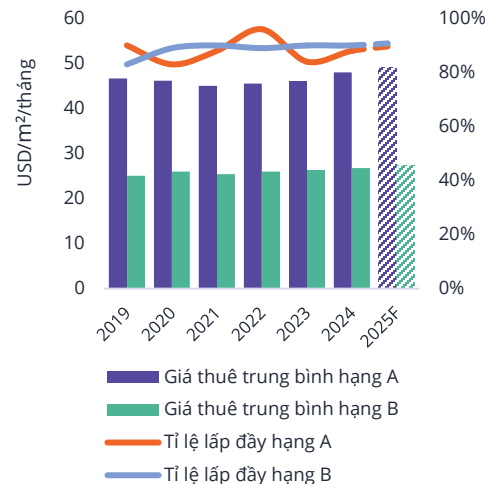
Tình hình hoạt động

Trong quý 1 2025, thị trường văn phòng TP.HCM tiếp tục cho thấy sự ổn định về giá thuê và tỉ lệ lấp đầy ở cả hai phân khúc hạng A và hạng B, khi không có nhiều biến động đáng kể so với trước đó. Cụ thể, giá thuê văn phòng hạng A tại khu vực trung tâm vẫn duy trì ở mức 55 USD/m²/tháng, với tỉ lệ lấp đầy đạt 89%, phản ánh nhu cầu thuê vẫn ở mức cao. Đối với phân khúc hạng B, giá thuê giữ nguyên ở mức 28 USD/m²/tháng với tỉ lệ lấp đầy tại khu vực trung tâm cũng đạt 88%, cho thấy sự ổn định của thị trường và sự quan tâm lớn từ doanh nghiệp đối với không gian văn phòng chất lượng.

Dự báo trong năm 2025, thị trường sẽ chứng kiến sự cạnh tranh mạnh mẽ hơn do nguồn cung gia tăng đáng kể. Nhiều dự án văn phòng mới dự kiến sẽ gia nhập thị trường từ quý 2 trở đi, dẫn đến những điều chỉnh nhất định về giá thuê và tỉ lệ lấp đầy, đặc biệt ở các khu vực ngoài trung tâm.

Nhìn chung, tình hình hiện tại phản ánh sự ổn định của thị trường văn phòng TP.HCM. Tuy nhiên, áp lực cạnh tranh gia tăng cùng với sự mở rộng nguồn cung từ các khu vực ngoại vi sẽ là những yếu tố cần theo dõi trong dài hạn để đảm bảo sự phát triển cân bằng của thị trường.

Giá thuê trung bình và Tỉ lệ lấp đầy/2019-2025F

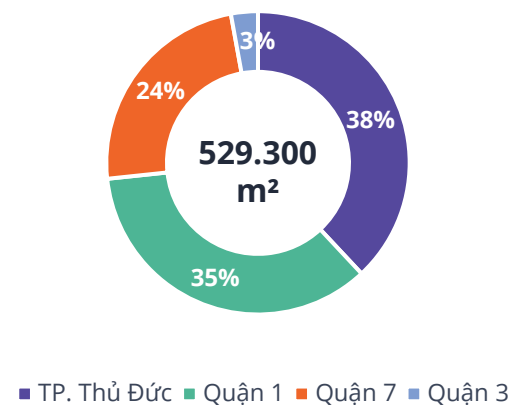


Giá thuê trung bình và Tỉ lệ lấp đầy quý 1 2025

	Giá thuê	Tỉ lệ lấp đầy
Hạng A CBD	55 USD/m ² /tháng	89%
Hạng B CBD	28 USD/m ² /tháng	88%

(So sánh với quý trước)

Nguồn cung tương lai



Nguồn: Avison Young Việt Nam

Tên dự án	Địa chỉ	Năm hoàn thành	Diện tích (m²)	Phí dịch vụ (USD)	Tỉ lệ lấp đầy	Giá chào thuê (USD/m²/tháng)
Hạng A						
Deutsches Haus	33 Lê Duẩn	2017	30.000	7	90%	68
Saigon Centre Tower 2	67 Lê Lợi	2017	34.018*	7	95%	62
Riverfront Financial Centre	3A Tôn Đức Thắng	2023	32.400	7,5	60%	52 -55
The Nexus	3B Tôn Đức Thắng	2023	31.500	7,5	95%	50-70
Bitexco Financial Tower	2 Hải Triều	2010	37.000	8	93%	58
Vietcombank Tower	5 Công trường Mê Linh	2015	55.000	7	98%	55
The Hallmark	15 Trần Bạch Đằng	2023	48.000	7,5	85%	50
The Mett	15 Trần Bạch Đằng	2023	30.000	7,5	68%	41-45
E.town 6	364 Cộng Hòa	2024	37.000	6	-	28
mPlaza Saigon	39 Lê Duẩn	2009	35.700*	7	85%	46**
President Palace	93 Nguyễn Du	2012	9.200	7	85%	37-42
Lim Tower 3	29A Nguyễn Đình Chiểu	2019	29.357	6	91%	41
Me Linh Point Tower	2 Ngô Đức Kế	1999	20.000*	7,2	92%	42-60
Thaisquare The Merit	43-45-47 Nguyễn Thị Minh Khai	2024	11.000	7	-	48
Saigon Tower	29 Lê Duẩn	1997	14.020*	6	98%	46**
Diamond Plaza	34 Lê Duẩn	1999	14.400	9	94%	45
The Metropolitan	235 Đồng Khởi	1997	19.000*	6,5	93%	42**
Friendship Tower	31 Lê Duẩn	2020	13.700	7	98%	55
Mapletree Business Center	1060 Nguyễn Văn Linh	2015	23.397	6,2	92%	25
PMH Tower	101 Tôn Dật Tiên	2019	31.200	8	95%	35
Tổng: 555.892					89%	28-68
Hạng B						
Cobi Tower I & II	69 Hoàng Văn Thái	2022	27.000	6	85%	24-25
Pearl 5 Tower	5 Lê Quý Đôn	2021	10.680	6,5	94%	38
UOA	6 Tân Trào	2019	36.500	6	80%	25
CII Tower	152 Điện Biên Phủ	2020	28.000	5	91%	26
Opal Tower	92 Nguyễn Hữu Cánh	2020	24.000	4	99%	24
Etown Central	11 Đoàn Văn Bơ	2017	40.000	6	95%	30
Etown 1, 2, 3, 4, 5	Cộng Hòa	2002	80.000	4	91%	18-20
One Hub Saigon	C1-2, Đường D1, Khu công nghệ cao TP.HCM	2019	10.199	6	80%	18
Sofic Tower	8-10 Mai Chí Thọ	2019	21.400	6	80%	40
Pearl Plaza	561A Điện Biên Phủ	2015	37.116	6	89%	20
9 Tôn Đức Thắng	9-11 Tôn Đức Thắng	2013	33.300*	6,5	85%	38 – 40
Riverbank Place	3C Tôn Đức Thắng	2013	9.125	7	93%	41
Empress Tower	138-142 Hai Bà Trưng	2012	18.955	6,6	75%	36
Ree Tower	09 Đoàn Văn Bơ	2011	18.000	5.5	90%	23
AB Tower	76 Lê Lai	2010	25.000*	7	99%	38-40
Centre Point Tower	106 Nguyễn Văn Trỗi	2010	29.128	6	95%	25-26
Vincom Center	68-70-72 Lê Thánh Tôn	2010	75.000*	5	75%	38-45
TNR Tower	192 Nguyễn Công Trứ	2010	24.250	5	88%	27
Centec Tower	72 Nguyễn Thị Minh Khai	2009	27.000	6	97%	36
CJ Building	6 Lê Thánh Tôn	2008	14.000	6,5	99%	30**
Central Plaza	17 Lê Duẩn	1998	7.935	6.3	100%	40
Saigon Trade Center	37 Tôn Đức Thắng	1996	34.120*	6.4	80%	29-33**
The Landmark Tower	5B Tôn Đức Thắng	1995	10.000*	Đã bao gồm	80%	32**
Tổng: 640.708					88%	18-45

Nguồn: Avison Young Việt Nam

Ghi chú:

*: Tổng diện tích sàn (GFA)

**: Khoảng giá cho thuê

© 2025 Avison Young Vietnam. All rights reserved. E&OE: The information contained herein was obtained from sources which we deem reliable and, while thought to be correct, is not guaranteed by Avison Young.

Sơ lược thị trường

Trong quý 1 2025, thị trường văn phòng Hà Nội duy trì ổn định, với giá thuê hạng A 35 USD/m²/tháng (lấp đầy 85%) và hạng B 24 USD/m²/tháng (lấp đầy 83%). Văn phòng hạng A tập trung tại Hoàn Kiếm, Ba Đình, Cầu Giấy, trong khi hạng B phổ biến ở Thanh Xuân, Tây Hồ. Nguồn cung mới trong quý đến từ Thaisquare Caliria với 8.000m². Giai đoạn 2025–2027, thị trường dự kiến đón thêm 281.654m², với dự án lớn như Maslight Tower (79.947m²) và B3CC1 Project (59.724m²). Sự gia tăng nguồn cung làm tăng tính cạnh tranh, trong khi nhu cầu thuê dần dịch chuyển sang các tòa nhà xanh, bền vững, tối ưu không gian làm việc và công nghệ hiện đại.

Nguồn cung và nhu cầu

Trong quý 1 2025, thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội đón nhận thêm hơn 8.000m² diện tích mới từ tòa nhà văn phòng hạng A Thaisquare Caliria. Đáng chú ý, trong giai đoạn này, phần lớn các tòa nhà văn phòng vừa và nhỏ cũng được đưa vào hoạt động, góp phần đa dạng hóa lựa chọn cho khách thuê, đặc biệt là các doanh nghiệp vừa và nhỏ có nhu cầu linh hoạt về diện tích và chi phí.

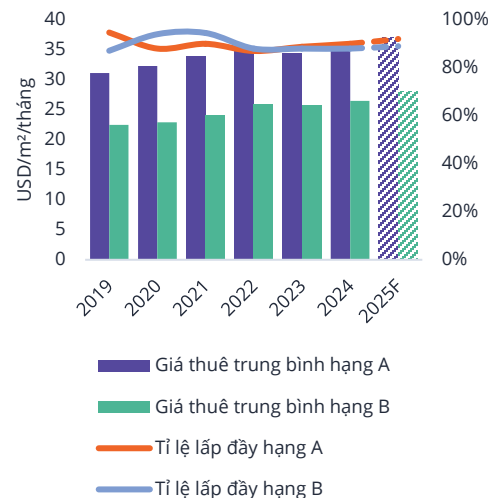
Dự kiến trong giai đoạn 2025–2027, thị trường sẽ tiếp tục mở rộng với tổng cộng 281.654m² diện tích văn phòng mới. Một số dự án đáng chú ý bao gồm Maslight Tower với diện tích 79.947m² và B3CC1 Project với 59.724m². Việc bổ sung nguồn cung không chỉ giúp các doanh nghiệp có thêm nhiều lựa chọn văn phòng phù hợp mà còn thúc đẩy xu hướng phát triển các tòa nhà xanh và bền vững. Những tòa nhà này được thiết kế nhằm tối ưu hóa hiệu suất vận hành, tiết kiệm năng lượng và đáp ứng các tiêu chuẩn môi trường ngày càng cao, tạo điều kiện làm việc tốt hơn cho người lao động. Sự mở rộng mạnh mẽ của thị trường văn phòng Hà Nội trong thời gian tới phản ánh sự thay đổi rõ nét trong nhu cầu của khách thuê.

Tình hình hoạt động

Trong quý 1 2025, thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội không có sự thay đổi đáng kể về nguồn cung mới, khiến giá thuê và tỉ lệ lấp đầy duy trì ổn định. Văn phòng hạng A ghi nhận giá thuê trung bình 35 USD/m²/tháng, với tỉ lệ lấp đầy đạt 85%, cho thấy nhu cầu trong phân khúc hạng A vẫn ổn định ở mức cao. Các doanh nghiệp nước ngoài và tập đoàn lớn tiếp tục ưu tiên các tòa nhà hạng A tại Hoàn Kiếm, Ba Đình, Cầu Giấy và Nam Từ Liêm, nhờ hạ tầng hiện đại, vị trí chiến lược và các chính sách hỗ trợ từ chủ đầu tư như ưu đãi giá thuê. Bên cạnh đó, xu hướng dịch chuyển từ văn phòng hạng B lên hạng A cũng góp phần duy trì mức lấp đầy ổn định.

Trong khi đó, phân khúc hạng B có giá thuê trung bình 24 USD/m²/tháng, với tỉ lệ lấp đầy đạt 83%, phản ánh sự cân bằng giữa cung và cầu. Các tòa nhà hạng B tiếp tục thu hút doanh nghiệp vừa và nhỏ nhờ chi phí hợp lý, vị trí đa dạng tại Thanh Xuân, Tây Hồ, Long Biên. Tuy nhiên, với lượng nguồn cung lớn dự kiến gia nhập thị trường trong thời gian tới, sự cạnh tranh giữa các tòa nhà hiện hữu và các dự án mới sẽ trở nên gay gắt hơn, đặc biệt trong bối cảnh các doanh nghiệp ngày càng quan tâm đến các yếu tố bền vững, công nghệ và chất lượng không gian làm việc.

Giá thuê trung bình và Tỉ lệ lấp đầy/2019-2025F

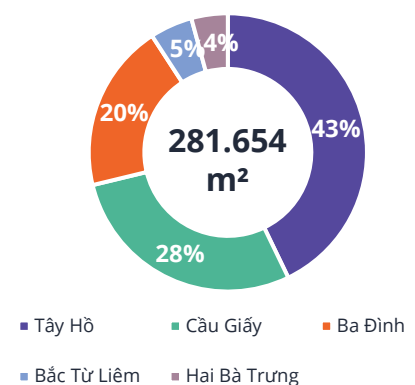


Giá thuê trung bình và Tỉ lệ lấp đầy quý 1 2025

	Giá thuê	Tỉ lệ lấp đầy
Hạng A	35 USD/m ² /tháng	85%
Hạng B	24 USD/m ² /tháng	83%

(So sánh với quý trước)

Nguồn cung tương lai



Nguồn: Avison Young Việt Nam

Tên dự án	Địa chỉ	Năm hoàn thành	Diện tích (m²)	Phí dịch vụ (USD)	Tỉ lệ lấp đầy	Giá thuê trung bình (USD/m²/tháng)
Hạng A						
Central Building	31 Hai Bà Trưng	1995	3.653	9	100%	41
International Centre	17 Ngô Quyền	1995	6.500	7	95%	32
Hà Nội Tower	49 Hai Bà Trưng	1997	9.000	Đã bao gồm	100%	35
Melia Hotel	44B Lý Thường Kiệt	1997	8.500	7	100%	35
63 Lý Thái Tổ	63 Lý Thái Tổ	1998	6.753	9	100%	41
Sun Red River	23 Phan Chu Trinh	1999	13.459	Đã bao gồm	97%	32
Vincom Center Office	191 Bà Triệu	2004	16.000	6	-	30
Pacific Palace	83B Lý Thường Kiệt	2007	16.600	7	85%	40
Asia Tower	6 Nhà Thờ	2007	3.100	7,7	98%	35
Leadvisors Place Building (Sentinel Place)	41A Lý Thái Tổ	2010	6.000	7	100%	35
AON Landmark 72	Phạm Hùng – Mỹ Trì	2011	100.000	6.8	95%	33
Indochina Plaza Hanoi	241 Xuân Thủy	2012	14.000	6	90%	23
Cornerstone Building	16 Phan Chu Trinh	2013	26.500	7	99%	38
Lotte Center Hanoi	54 Liễu Giai	2014	48.880	6	97%	36
Capital Place	29 Liễu Giai	2020	93.000	7	70%	38
Lotte Mall West Lake	227 Võ Chí Công	2023	28.588	6	35%	32
Grand Terra	36 Cát Linh	2024	18.428	7	-	37
Taisei Square Hanoi	289 Khuất Duy Tiến	2024	24.000	5	52%	24
Thaisquare Caliria	11A Cát Linh	2025	8.429	Đã bao gồm	12%	31
			451.390		84%	34
Hạng B						
HITC	239 Xuân Thủy	1995	11.000	7	95%	15
Daeha Business Center	360 Kim Mã	1996	15.000	5	100%	26
Tungshing Square	2 Ngô Quyền	1996	8.306	5,7	100%	23
Prime Centre	53 Quang Trung	1998	7.600	Đã bao gồm	95%	29
Opera Business Centre	60 Lý Thái Tổ	2007	3.787	Đã bao gồm	100%	24
VIT Tower	519 Kim Mã	2008	15.000	Đã bao gồm	90%	22
IDMC Láng Hạ	106 Láng Hạ	2008	7.680	Đã bao gồm	96%	21
Handiresco	521 Kim Mã	2009	21.000	Đã bao gồm	97%	28
Capital Tower	109 Trần Hưng Đạo	2010	21.089	7	70%	22
Hanoi Tourist Building	18 Lý Thường Kiệt	2010	7.600	Đã bao gồm	97%	24
Vinafor Tower	127 Lò Đúc	2012	13.200	Đã bao gồm	90%	22
Hồng Hà Center	25 Lý Thường Kiệt	2013	11.000	5	95%	25
Gelex Tower	52 Lê Đại Hành	2013	14.080	6,5	90%	26
Capital Building	72 Trần Hưng Đạo	2013	5.800	Đã bao gồm	100%	20
VCCI	9 Đào Duy Anh	2013	22.100	5.5	90%	19
PVI Tower	168 Phạm Văn Bạch	2014	43.880	5	90%	16
TNR Tower	54A Nguyễn Chí Thanh	2015	37.411	5,5	85%	25
Horison Tower	40 Cát Linh	2017	8.385	Đã bao gồm	90%	26
Leadvisors Tower	643 Phạm Văn Đồng	2019	17.937	Đã bao gồm	85%	22
The West	265 Cầu Giấy	2019	29.898	5,5	30%	19
IDMC Mỹ Đình	15 Phạm Hùng	2019	12.000	Đã bao gồm	97%	16
Peakview Tower	36 Hoàng Cầu	2019	29.400	Đã bao gồm	99%	24
IDMC Duy Tân	21 Duy Tân	2020	5.240	Đã bao gồm	97%	25
Century Tower	Times City	2020	33.000	5	70%	17
Thái Nam Building	22 Dương Đình Nghệ	2021	25.950	4	65%	25
Lancaster Luminaire	1152 – 1154 Đường Láng	2022	28.839	6	35%	28
Epic Tower	19 Duy Tân	2022	20.748	5	30%	19
Vinacomin Tower	3 Dương Đình Nghệ	2024	38.000	5	10%	21
Gems Empire Tower	201 Trường Chinh	2024	10.000	2	75%	22
Tòa nhà 15 Duy Tân	15 Duy Tân	2024	2.000	Đã bao gồm	35%	22
			526,930		80%	22

Sơ lược thị trường

Trong quý 1 2025, thị trường văn phòng Đà Nẵng tiếp tục ổn định với giá thuê hạng A ở mức 31 USD/m²/tháng và hạng B là 15 USD/m²/tháng. Tỷ lệ lấp đầy duy trì cao, lần lượt đạt 85% và 90%, phản ánh nhu cầu thuê tích cực. Nguồn cung gia tăng với các dự án mới như tòa nhà ICT1 và Khu công viên phần mềm số 2 nhưng không gây biến động lớn về giá. Thị trường vẫn giữ được sự cân bằng giữa cung và cầu, tạo môi trường thuận lợi cho doanh nghiệp. Trong thời gian tới, sự phát triển nguồn cung sẽ tiếp tục thu hút nhà đầu tư và doanh nghiệp tìm kiếm cơ hội mở rộng. Đây là thời điểm thích hợp để doanh nghiệp tận dụng mặt bằng với giá hợp lý.

Nguồn cung và nhu cầu

Trong quý 1 2025, thị trường văn phòng Đà Nẵng ghi nhận sự bổ sung nguồn cung mới với việc khánh thành tòa nhà ICT1, cung cấp 39.000m² diện tích sàn. Đây là bước tiến quan trọng trong quá trình triển khai Dự án Khu công viên phần mềm số 2, nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của các kỹ sư và chuyên gia công nghệ thông tin. Việc đưa vào hoạt động tòa nhà này đã nâng tổng nguồn cung văn phòng tại Đà Nẵng lên hơn 140.000m². Phần khúc hạng A vẫn giữ nguyên ở mức hơn 12.000m² trong nhiều năm, trong khi hạng B tiếp tục phát triển ổn định, đạt hơn 100.000m², phục vụ tốt cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ. Nhờ đó, thị trường vẫn duy trì được sự cân bằng, đáp ứng nhu cầu thuê văn phòng linh hoạt của doanh nghiệp trong nhiều lĩnh vực.

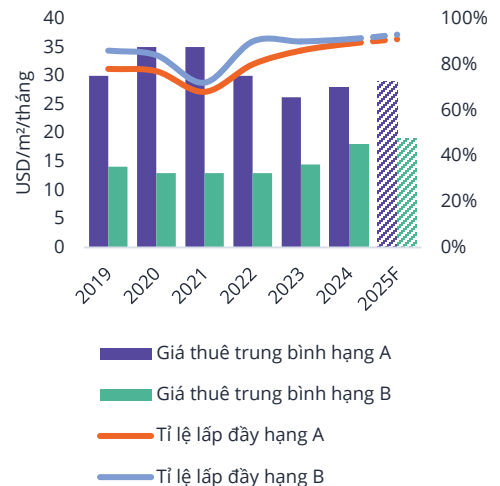
Trong tương lai, nguồn cung văn phòng tại Đà Nẵng sẽ tiếp tục mở rộng với các dự án trong Khu công viên phần mềm số 2 như ITC, ITC1, và ITC3, cung cấp thêm 92.000m² diện tích sàn. Ngoài ra, một số dự án văn phòng nổi bật khác như Viettel Building, The One Đà Nẵng, và TTC Plaza Danang cũng đang trong quá trình xây dựng. Sự phát triển này không chỉ gia tăng nguồn cung mà còn nâng cao chất lượng văn phòng tại Đà Nẵng, giúp thành phố trở thành điểm đến hấp dẫn hơn cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước.

Tình hình hoạt động

Trong quý 1 2025, thị trường văn phòng tại Đà Nẵng tiếp tục duy trì sự ổn định về cả giá thuê và tỷ lệ lấp đầy. Giá thuê trung bình của văn phòng hạng A đạt 31 USD/m²/tháng, trong khi phân khúc hạng B vẫn giữ ở mức 15 USD/m²/tháng. Tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức cao, với 85% đối với hạng A và 90% đối với hạng B, phản ánh nhu cầu thuê văn phòng vẫn tích cực. Sự cân bằng giữa cung và cầu đã góp phần giúp thị trường văn phòng tại Đà Nẵng phát triển ổn định, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp trong và ngoài nước tìm kiếm mặt bằng phù hợp. Mặc dù nguồn cung tiếp tục mở rộng với các dự án mới như tòa nhà ICT1 và các công trình trong Khu công viên phần mềm số 2, giá thuê vẫn không có nhiều biến động. Điều này cho thấy thị trường đang duy trì sự ổn định ngay cả khi có thêm nguồn cung mới.

Trong bối cảnh này, các doanh nghiệp đang có nhu cầu thuê văn phòng nên tận dụng thời điểm hiện tại để tìm kiếm không gian làm việc với mức giá hợp lý và vị trí phù hợp. Với xu hướng phát triển bền vững, thị trường văn phòng Đà Nẵng dự kiến sẽ tiếp tục duy trì sự ổn định trong thời gian tới, tạo ra nhiều cơ hội cho các nhà đầu tư và doanh nghiệp muốn mở rộng hoạt động tại khu vực này.

Giá thuê trung bình và Tỷ lệ lấp đầy/2019-2025F

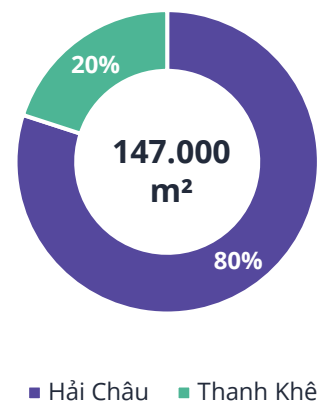


Giá thuê trung bình và Tỷ lệ lấp đầy năm quý 1 2025

	Giá thuê	Tỷ lệ lấp đầy
Hạng A	31 USD/m ² /tháng	85%
Hạng B	15 USD/m ² /tháng	90%

(So sánh với quý trước)

Nguồn cung tương lai



Nguồn: Avison Young Việt Nam

Tên dự án	Địa chỉ	Năm hoàn thành	Diện tích (m²)	Phí dịch vụ (USD)	Tỉ lệ lấp đầy	Giá thuê trung bình (USD/m²/tháng)
Hạng A						
Indochina Riverside Towers	74 Bạch Đằng	2008	7.389	Đã bao gồm	84%	22,00
Heritage Treasure Tower (Hilton Bach Dang)	50 Bạch Đằng	2019	4.900	Đã bao gồm	85%	40,00
			Tổng: 12.289		Trung bình: 84,5%	Trung bình: 31
Hạng B						
Vinh Trung Plaza	253-255-257 Hùng Vương	2006	5.800	Đã bao gồm	95%	13,00
Softech Tower	02 Quang Trung	2009	20.000	Đã bao gồm	100%	12,00
PVFC Building	Lô A2.1, Đường 30/4	2010	11.162	Đã bao gồm	100%	12,00
Thanh Loi Building	249 Nguyễn Văn Linh	2011	3.020	Đã bao gồm	81%	12,00
One Opera (Mường Thanh Sông Hàn)	115 Nguyễn Văn Linh	2013	4.234	Đã bao gồm	98%	11,00
Petrolimex Tower	122 đường 2/9	2013	6.000	Đã bao gồm	100%	11,00
Post Office	155 Nguyễn Văn Linh	2014	14.449	Đã bao gồm	100%	13,50
G8 Golden (Crystal Tower)	65 Hải Phòng	2020	9.223	Đã bao gồm	48%	16,00
			Tổng: 73.888		Trung bình: 90,3%	Trung bình: 12,6
Hạng C						
DanaBook	78 Bạch Đằng	2008	3.500	Đã bao gồm	93%	7,00
SPT	179 Trần Hưng Đạo	2009	15.863	Đã bao gồm	98%	5,00
TP Building	268 đường 30/4	2021	2.000	Đã bao gồm	-	11,00
			Tổng: 21.363		Trung bình: 96%	Trung bình: 7,7

Nguồn: Avison Young Việt Nam



Trong quý 1 2025, thị trường văn phòng cho thuê tại các thành phố lớn như Hà Nội, TP.HCM và Đà Nẵng tiếp tục ghi nhận sự gia nhập của một số dự án văn phòng mới. Tuy nhiên, lượng cung mới trong giai đoạn này vẫn còn hạn chế, dẫn đến giá thuê và tỉ lệ lấp đầy không có nhiều biến động so với cuối năm 2024. Văn phòng hạng A tại khu vực trung tâm của Hà Nội và TP.HCM vẫn được các tập đoàn lớn, doanh nghiệp nước ngoài ưu tiên lựa chọn, nhờ vị trí chiến lược, hạ tầng hiện đại và chính sách hỗ trợ từ chủ đầu tư. Trong khi đó, các tòa nhà hạng B với giá thuê hợp lý và vị trí linh hoạt tại các quận ngoài trung tâm vẫn duy trì được sức hút, đặc biệt với nhóm doanh nghiệp vừa và nhỏ. Đà Nẵng, dù có tốc độ phát triển chậm hơn hai thành phố lớn còn lại, cũng tiếp tục thu hút các doanh nghiệp trong ngành công nghệ, du lịch và dịch vụ.

Dự báo trong giai đoạn 2025–2027, thị trường văn phòng sẽ chứng kiến sự gia tăng mạnh mẽ về nguồn cung, đặc biệt tại Hà Nội và TP.HCM, nơi nhiều dự án quy mô lớn đang trong giai đoạn hoàn thiện. Sự mở rộng này sẽ tạo ra một môi trường cạnh tranh gay gắt giữa các tòa nhà hiện hữu và các dự án mới. Để thu hút khách thuê, các chủ đầu tư có thể phải đưa ra chính sách giá linh hoạt hơn, dẫn đến sự điều chỉnh về giá thuê trong tương lai. Đồng thời, sự gia tăng nguồn cung cũng sẽ ảnh hưởng đến tỉ lệ lấp đầy, khi khách thuê có thêm nhiều lựa chọn và có thể dịch chuyển từ các tòa nhà cũ sang các tòa nhà mới với thiết kế hiện đại và tiện ích tốt hơn.

Một xu hướng đáng chú ý trong thời gian tới là sự thay đổi trong nhu cầu thuê văn phòng. Các doanh nghiệp không chỉ quan tâm đến giá thuê và vị trí, mà còn đặt trọng tâm vào các yếu tố như không

gian xanh, tính bền vững, khả năng tiết kiệm năng lượng và ứng dụng công nghệ hiện đại. Những tòa nhà đạt chứng chỉ LEED hoặc EDGE đang trở thành lựa chọn hàng đầu nhờ khả năng tối ưu hóa chi phí vận hành và tạo môi trường làm việc tốt hơn cho nhân viên. Ngoài ra, nhu cầu về văn phòng linh hoạt cũng có dấu hiệu tăng lên, đặc biệt từ các startup, công ty công nghệ và doanh nghiệp nước ngoài đang mở rộng hoạt động tại Việt Nam.

Nhìn chung, triển vọng thị trường văn phòng cho thuê trong giai đoạn sắp tới vẫn tích cực, nhưng sẽ đi kèm với những thách thức lớn hơn do sự cạnh tranh gia tăng. Chủ đầu tư cần có chiến lược linh hoạt trong việc định giá, cung cấp các tiện ích phù hợp với nhu cầu doanh nghiệp, đồng thời đẩy mạnh chuyển đổi số và phát triển mô hình văn phòng xanh để duy trì sức hút trên thị trường.

TP.HCM

Tên dự án	Quận	Diện tích cho thuê (m²)	Năm hoàn thành dự kiến
Marina Central Tower	1	87.000	Q2 2025
Betrimex	3	11.200	Q2 2025
Yteco Office Tower	3	4.000	Q2 2025
Daikin	1	19.000	Q3 2025
A & T	1	4.800	Q3 2025
One Hub SG T2	TP. Thủ Đức	16.000	Q3 2025
Lancaster Legacy	1	11.000	2025
Lotus SSG	1	34.000	Q2 2026
Millennial Tower	7	60.000	Q1 2027
Vinhome Grand Park	TP. Thủ Đức	185.300	2027
V Plaza Towers	7	66.000	2027
Elizabeth	1	31.000	2027
		Tổng: 529.300	

Hà Nội

Tên dự án	Quận	Diện tích cho thuê (m²)	Năm hoàn thành dự kiến
Tiến Bộ Plaza	Ba Đình	55.200	2025
Galex Tower – Trần Nguyên Hãn	Hai Bà Trưng	11.910	2025
Maslight Tower	Cầu Giấy	79.947	2025
Oriental Square	Bắc Từ Liêm	13.937	Q4 2025
B3CC1 Project	Tây Hồ	59.724	2026
Catgo	Tây Hồ	15.936	2026
Parc Hà Nội	Tây Hồ	45.000	2027
		Tổng: 281.654	

Đà Nẵng

Tên dự án	Quận	Diện tích cho thuê (m²)	Năm hoàn thành dự kiến
TTC Plaza Danang	Thanh Khê	30.000	2025
The One Đà Nẵng	Hải Châu	25.000	-
Viettel Buiding	Hải Châu	-	-
Risemount Sky Tower	Thanh Khê	-	-
ITC, ITC1, ITC3 Tower	Hải Châu	92.000	2025
		Tổng: 147.000	



Bán lẻ **TP.HCM – Hà Nội – Đà Nẵng**

Báo cáo quý/Quý 1 2025

**AVISON
YOUNG**

Sơ lược thị trường

Trong quý 1 năm 2025, thị trường bán lẻ TP.HCM duy trì đà phục hồi tích cực với tỉ lệ lấp đầy trung bình đạt khoảng 94%. Dù không ghi nhận nguồn cung mới, các trung tâm thương mại vẫn giữ công suất thuê cao, đặc biệt tại khu vực trung tâm.

Mức giá thuê trung bình ở các trung tâm thương mại trên toàn thành phố dao động ổn định trong khoảng 55-95 USD/m²/tháng, phản ánh nhu cầu bền vững từ các thương hiệu bán lẻ.

Nguồn cung và nhu cầu

Trong quý 1 2025, thị trường bất động sản bán lẻ tại TP.HCM không ghi nhận nguồn cung mới đáng kể được đưa vào vận hành. Tuy vậy, triển vọng thị trường vẫn duy trì ở mức tích cực nhờ vào sự phục hồi mạnh mẽ về công suất thuê tại các trung tâm thương mại hiện hữu. Đơn cử như Vạn Hạnh Mall-dự án từng ghi nhận nhiều mặt bằng trống trong năm 2024 vào khoảng 95% - nay đã tiệm cận mức lấp đầy tối đa, phản ánh rõ nét xu hướng phục hồi sức mua và mức độ quan tâm trở lại của các nhà bán lẻ.

Mặt bằng bán lẻ tại khu vực trung tâm tiếp tục khẳng định vị thế chiến lược với sức hút ổn định. Các trung tâm thương mại cao cấp như Saigon Centre và Vincom Center Đồng Khởi duy trì tỉ lệ lấp đầy gần đạt 100%, bất chấp những biến động về cơ cấu thương hiệu thuê trong thời gian gần đây. Điều này thể hiện rõ tính thanh khoản cao của các vị trí đặc địa cũng như sự linh hoạt trong chiến lược thay đổi thương hiệu để phù hợp với nhu cầu tiêu dùng hiện đại. Ngoài ra, thị trường đang chứng kiến làn sóng mở rộng mạnh mẽ từ các thương hiệu F&B trong và ngoài nước, điển hình như Starbucks, Highlands Coffee, Phúc Long, cùng với một số thương hiệu quốc tế đang đẩy mạnh hiện diện tại Việt Nam - đặc biệt là TP.HCM.

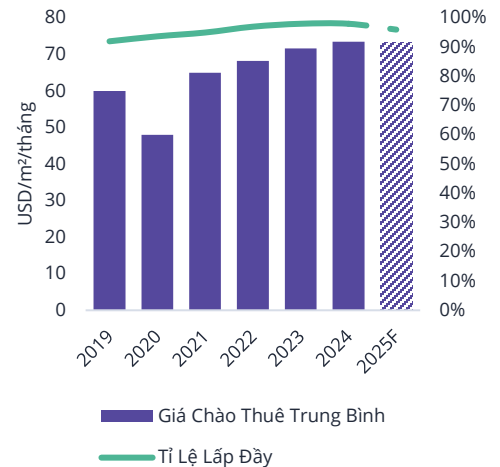
Tình hình hoạt động

Giá thuê mặt bằng bán lẻ tại TP.HCM trong quý 1 2025 được duy trì ở mức tương đối ổn định: dao động từ 45-300 USD/m²/tháng tại khu vực trung tâm, và từ 20-117 USD/m²/tháng tại khu vực ngoài trung tâm. Sự chênh lệch này chủ yếu phụ thuộc vào vị trí, diện tích, tầng thuê và uy tín của thương hiệu thuê.

Một số trung tâm thương mại nổi bật ghi nhận mức giá thuê cao hơn mặt bằng chung. Tại Vincom Center Đồng Khởi, giá thuê ở các tầng thấp - nơi tập trung lưu lượng khách cao nhất - được chào thuê dao động từ 200-220 USD/m²/tháng. Trong khi đó, cũng ở các tầng trệt và thấp, Saigon Centre ghi nhận mức giá cao hơn, từ 250-280 USD/m²/tháng, phản ánh vị trí chiến lược và chất lượng cơ sở vật chất vượt trội.

Xu hướng tăng nhẹ về giá thuê tại các vị trí trọng điểm cho thấy sức hấp dẫn bền vững của không gian bán lẻ chất lượng cao, đặc biệt là trong bối cảnh ngành tiêu dùng đang chuyển mình theo hướng đề cao trải nghiệm. Sự thuận tiện trong tiếp cận, yếu tố thiết kế hiện đại và dịch vụ hỗ trợ khách thuê đang trở thành yếu tố then chốt ảnh hưởng đến định giá mặt bằng và quyết định đầu tư dài hạn.

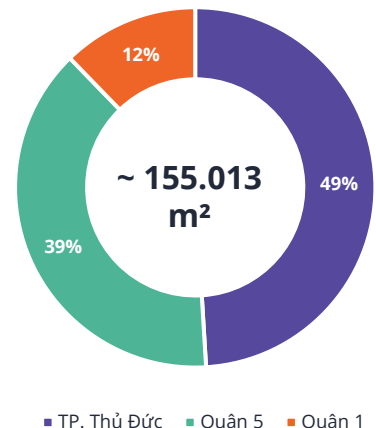
Giá thuê trung bình và Tỉ lệ lấp đầy/2019-2025F



Giá thuê trung bình và Tỉ lệ lấp đầy năm quý 1 2025

	Giá thuê	Tỉ lệ lấp đầy
CBD	45-300 USD/m²/tháng	96%
Non - CBD	20-117 USD/m²/tháng	82%

Nguồn cung tương lai



Nguồn: Avison Young Việt Nam

Tên dự án	Địa chỉ	Vị trí	Năm hoàn thành	Diện tích cho thuê (m²)	Giá thuê trung bình (USD/m²/tháng)	Tỉ lệ lấp đầy
Khối để bán lẻ						
Sheraton Saigon	88 Đồng Khởi	Quận 1	2003	750	180	71%
mPlaza Saigon	35 Lê Duẩn	Quận 1	2010	6.830	80	98%
Rex Arcade	141 Nguyễn Huệ	Quận 1	2011	2.000	145	100%
President Place	93 Nguyễn Du	Quận 1	2011	800	42	98%
Times Square	22-36 Nguyễn Huệ	Quận 1	2011	9.000	300	100%
ICON 68 @ BFT	45 Ngô Đức Kế	Quận 1	2013	8.000	90	79%
Saigon Airport Plaza	1 Bạch Đằng	Tân Bình	2013	7.623	22	60%
Sunrise City – giai đoạn 1	23-25-27 Nguyễn Hữu Thọ	Quận 7	2014	3.500	35	100%
Leman Luxury Apartment	117 Nguyễn Đình Chiểu	Quận 3	2016	24.000	65	65%
The Oxygen Mall	628C Võ Nguyên Giáp	TP. Thủ Đức	2017	5.000	23	96%
Terra Royal	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Quận 3	2020	7.712	38	100%
The Hallmark	Trần Bạch Đằng	TP. Thủ Đức	2023	8.000	-	80%
				Tổng: 83.215	Trung bình: 93	87%
Trung tâm mua sắm						
Diamond Plaza	34 Lê Duẩn	Quận 1	1999	9.000	45-100 (**)	99%
				Tổng: 9.000	Trung bình: 72,5	99%
Trung tâm thương mại						
Saigon Centre	65 Lê Lợi	Quận 1	1996	55.000	150	100%
Lotte Mart Saigon South	469 Nguyễn Hữu Thọ	Quận 7	2008	24.000	28	100%
Nowzone	235 Nguyễn Văn Cừ	Quận 1	2008	125.832*	68	98%
Vincom Center Đồng Khởi	72 Lê Thánh Tôn	Quận 1	2010	45.000	138	99%
Lotte Mart Phú Thọ	968 Ba Tháng Hai	Quận 11	2010	24.500	27	100%
Crescent Mall	101 Tôn Dật Tiên	Quận 7	2011	63.000	40	97%
Aeon Mall Tân Phú Celadon	30 Bờ Bao Tân Thắng	Tân Phú	2014	84.000	30	98%
Lotte Mart Tân Bình	20 Cộng Hòa	Tân Bình	2014	10.000	27	96%
SC Vivo City	1058 Nguyễn Văn Linh	Quận 7	2015	41.000	38	90%
Pearl Center Thảo Điền	12 Quốc Hương	TP. Thủ Đức	2015	12.000	30	60%
Aeon Mall Bình Tân	1 Đường số 17A	Bình Tân	2016	60.000	30	100%
Vincom Center Landmark 81	772 Điện Biên Phủ	Bình Thạnh	2018	50.000	117	92%
Vạn Hạnh Mall	11 Sư Vạn Hạnh	Quận 10	2018	55.000	50	100%
Estella Place	88 Song Hành	TP. Thủ Đức	2018	26.000	48	99%
GigaMall	242 Phạm Văn Đồng	TP. Thủ Đức	2019	110.000	38	93%
THISO Mall	10 Mai Chí Thọ	TP. Thủ Đức	2022	33.000	65	90%
Hùng Vương Plaza	126 Hồng Bàng	Quận 5	2023	25.000	35	90%
Vincom Mega Mall Grand Park	Nguyễn Xiển	TP. Thủ Đức	2024	48.000	23	70%
Parc Mall	547-549 Tạ Quang Bửu	Quận 8	2024	55.000	-	100%
				Tổng: 946.332	Trung bình: 54	93%

Nguồn: Avison Young Việt Nam

Ghi chú:
*: Tổng diện tích sàn (GFA)
**: Khoảng giá cho thuê

Sơ lược thị trường

Trong quý 1 năm 2025, thị trường bất động sản bán lẻ Hà Nội duy trì xu hướng ổn định với tỉ lệ lấp đầy trung bình đạt khoảng 85%, phản ánh nhu cầu thuê bền vững trong bối cảnh nguồn cung không có nhiều biến động. Mức giá thuê trung bình trên toàn thành phố dao động trong khoảng 39-50 USD/m²/tháng, với các dự án trung tâm vẫn giữ mức định giá cao nhờ vị trí thuận lợi và khả năng thu hút khách hàng tốt. Các thương hiệu quốc tế và trong nước tiếp tục mở rộng sự hiện diện, với nhu cầu đặc biệt cao đến từ nhóm ngành F&B, chăm sóc sức khỏe và thời trang thể thao.

Nguồn cung và nhu cầu

Trong quý 1 năm 2025, thị trường bán lẻ Hà Nội tiếp tục duy trì trạng thái ổn định với tổng nguồn cung đạt hơn 1 triệu m² diện tích sàn cho thuê, trong đó các trung tâm thương mại chiếm tỷ trọng áp đảo, khoảng 85%. Sau khi AEON Xuân Thủy và Diamond Plaza Lê Văn Lương chính thức khai trương cuối năm 2024, thị trường chưa ghi nhận thêm dự án mới nào được đưa vào hoạt động trong quý này. Tuy nhiên, sự ổn định của nguồn cung hiện hữu cho phép các chủ đầu tư tập trung vào tối ưu hóa công suất cho thuê và chuẩn bị cho các dự án quy mô lớn trong năm nay. Các thương hiệu quốc tế và trong nước tiếp tục mở rộng sự hiện diện, với nhu cầu đặc biệt cao đến từ nhóm ngành F&B, chăm sóc sức khỏe và thời trang thể thao.

Đáng chú ý, các khu vực ngoài trung tâm tiếp tục là điểm đến được ưu tiên do mức giá thuê hợp lý và quy mô mặt bằng linh hoạt. Các trung tâm như Vincom Mega Mall Ocean Park hay Vincom Smart City duy trì công suất thuê ổn định ở mức trên 80%, phản ánh tiềm năng tăng trưởng dài hạn tại các khu đô thị mới.

Trong khi đó, các mặt bằng tại khối đế chung cư vẫn gặp nhiều rào cản, đặc biệt là về pháp lý và thiết kế không gian, ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận của các thương hiệu cần diện tích thông thoáng và mặt tiền để nhận diện.

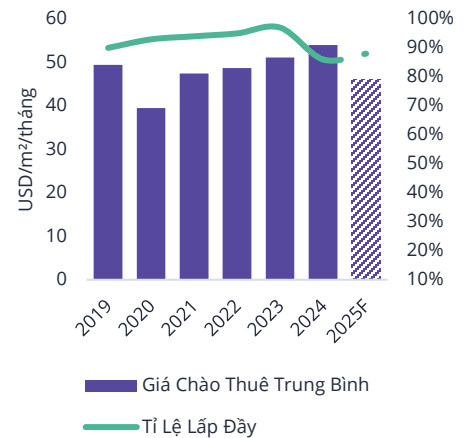
Tình hình hoạt động

Giá thuê mặt bằng bán lẻ tại Hà Nội trong quý 1 2025 được duy trì ở mức ổn định, dao động từ 37-140 USD/m²/tháng tại khu vực trung tâm, và từ 20-88 USD/m²/tháng tại các quận ngoài trung tâm. Mức giá này phản ánh sự phân hóa rõ rệt giữa các khu vực có lưu lượng khách cao, kết nối giao thông thuận tiện và khả năng tạo trải nghiệm mua sắm toàn diện, so với các khu vực có vị trí hạn chế hoặc chất lượng vận hành chưa đồng đều. Tỉ lệ lấp đầy trung bình toàn thị trường đạt khoảng 85%, trong đó các trung tâm mua sắm lớn như Lotte Department Store, Aeon Mall Hà Đông, và Vincom Metropolis tiếp tục ghi nhận công suất thuê vượt trội từ 95% trở lên.

Các trung tâm thương mại hàng đầu như Vincom Center Bà Triệu, Lotte Mall West Lake, Vincom Metropolis và Aeon Mall Long Biên vẫn duy trì mức giá thuê cao và công suất thuê gần như tối đa. Ngược lại, một số dự án như Sun Plaza Thụy Khuê, Artemis hay Diamond Plaza Lê Văn Lương ghi nhận tỉ lệ lấp đầy thấp hơn, cho thấy sự chọn lọc ngày càng rõ rệt của các thương hiệu đối với chất lượng vận hành và hiệu quả thương mại của mặt bằng.

Xu hướng phát triển hạ tầng, kết hợp giữa bán lẻ truyền thống và thương mại điện tử, cùng nhu cầu mở rộng từ các thương hiệu F&B và chăm sóc sức khỏe, đang tiếp tục thúc đẩy sự linh hoạt và thích ứng trong hoạt động thuê – cho thuê tại thị trường bán lẻ Hà Nội.

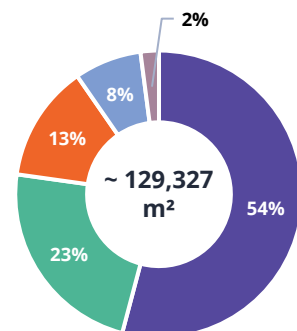
Giá thuê trung bình và Tỉ lệ lấp đầy/2019-2025F



Giá thuê trung bình và Tỉ lệ lấp đầy quý 1 2025

	Giá thuê	Tỉ lệ lấp đầy
CBD	37-140 USD/m ² /tháng	87%
Non-CBD	20-88 USD/m ² /tháng	78%

Nguồn cung tương lai



■ Đông Anh ■ Ba Đình ■ Bắc Từ Liêm
■ Nam Từ Liêm ■ Tây Hồ

Nguồn: Avison Young Việt Nam

Tên dự án	Địa chỉ	Vị trí	Năm hoàn thành	Diện tích cho thuê (m²)	Giá thuê trung bình (USD/m²/tháng)	Tỉ lệ lấp đầy
Khối để bán lẻ						
International Centre	17 Ngô Quyền	Hoàn Kiếm	1995	4.000	140	97%
Pacific Place	83B Lý Thường Kiệt	Hoàn Kiếm	2007	2.700	42	81%
Sky City Tower	88 Láng Hạ	Đống Đa	2010	7.072	25	81%
Golden Palace	Mễ Trì	Nam Từ Liêm	2015	8.000	25	80%
Handico Tower	Phạm Hùng	Nam Từ Liêm	2016	4.250	35	100%
BRG 16 Láng Hạ	16 Láng Hạ	Ba Đình	2021	1.792	45	20%
Lancaster Luminaire	1152-1154 Đường Láng	Đống Đa	2022	8.663*	28	85%
				Tổng: 36.477	Trung bình: 49	78%
Trung tâm mua sắm						
Hồ Gươm Plaza	102-104 Trần Phú	Hà Đông	2013	23.380	24	95%
Lotte Department Store	54 Liễu Giai	Ba Đình	2014	52.924*	75	100%
				Tổng: 76.304	Trung bình: 50	98%
Trung tâm thương mại						
Vincom Center Bà Triệu – Tower A&B&C	191 Bà Triệu	Hai Bà Trưng	2004	17.700	65	90%
Syrena	51B Xuân Diệu	Tây Hồ	2008	3.668	30	85%
Savico MegaMall	7-9 Nguyễn Văn Linh	Long Biên	2011	43.500	20	95%
Kaengnam 72	Khu E6, Phạm Hùng	Cầu Giấy	2011	24.400	35	80%
The Loop	241 Xuân Thủy	Cầu Giấy	2012	17.000	55	100%
Vincom Mega Mall Times City	458 Minh Khai	Hai Bà Trưng	2013	83.950	45	90%
Vincom Mega Mall Royal City	72A Nguyễn Trãi	Thanh Xuân	2013	181.317	50	85%
Vincom Nguyễn Chí Thanh	54A Nguyễn Chí Thanh	Đống Đa	2015	55.400	37	80%
Aeon Mall Long Biên	2 Cổ Linh	Long Biên	2015	72.000	30	95%
Vincom Center Phạm Ngọc Thạch	2 Phạm Ngọc Thạch	Đống Đa	2016	20.250	40	93%
Artemis	3 Lê Trọng Tấn	Thanh Xuân	2017	27.000	28	45%
Vincom Center Metropolis	29 Liễu Giai	Ba Đình	2018	38.000*	50	95%
Vincom Center Trần Duy Hưng	119 Trần Duy Hưng	Cầu Giấy	2019	45.000*	40	95%
Aeon Mall Hà Đông	Hoàng Văn Thụ	Hà Đông	2019	74.000	30	98%
Sun Plaza Ancora	3 Lương Yên	Hai Bà Trưng	2019	27.253	35	97%
Sun Plaza Thụy Khuê	69B Thụy Khuê	Tây Hồ	2019	10.000	25	65%
Vincom Mega Mall Ocean Park	KĐT Vinhomes Ocean Park	Gia Lâm	2020	56.000*	30	75%
Vincom Mega Mall Smart City	KĐT Vinhomes Smart City	Nam Từ Liêm	2022	49.000	42	80%
Lotte Mall West Lake	683 Lạc Long Quân	Tây Hồ	2023	72.000	45	95%
Diamond Plaza Lê Văn Lương	25 Lê Văn Lương	Thanh Xuân	2024	14.800	40	60%
				Tổng: 932.238	Trung bình: 39	85%

Nguồn: Avison Young Việt Nam

Ghi chú:

*: Tổng diện tích sàn (GFA)

© 2025 Avison Young Vietnam. All rights reserved. E&OE: The information contained herein was obtained from sources which we deem reliable and, while thought to be correct, is not guaranteed by Avison Young.

Sơ lược thị trường

Trong quý 1 năm 2025, thị trường bất động sản bán lẻ Đà Nẵng tiếp tục duy trì trạng thái ổn định, được hỗ trợ bởi chiến lược phát triển thương mại – dịch vụ đồng bộ từ chính quyền thành phố và sự quan tâm ngày càng gia tăng từ các nhà đầu tư. Giá thuê trung bình ghi nhận dao động từ 9,4-28 USD/m²/tháng. Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường duy trì ở mức 86%, phản ánh nhu cầu ổn định của các thương hiệu bán lẻ trong và ngoài nước, đặc biệt là tại các trung tâm thương mại lớn có vị trí chiến lược. Với hạ tầng cải thiện và loạt dự án đang triển khai, Đà Nẵng được kỳ vọng sẽ giữ vững đà phục hồi và tăng trưởng trong các quý tiếp theo của năm 2025.

Nguồn cung và nhu cầu

Tính đến hết quý 1 2025, tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ tại Đà Nẵng ổn định ở mức khoảng 100.000 m², trong đó các trung tâm thương mại chiếm hơn 80% tổng diện tích, tương đương 91.000 m².

Các dự án chủ lực như Vincom Plaza Ngô Quyền, Lotte Mart và GO! Mall đều duy trì công suất thuê ở mức 100%, khẳng định vị thế của các không gian bán lẻ có thương hiệu và tiện ích đồng bộ. Khối để bán lẻ tại các dự án như Indochina Riverside Towers và HAGL Lake View cũng ghi nhận tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt 97%, cho thấy nhu cầu ổn định từ các doanh nghiệp bán lẻ quy mô vừa và nhỏ.

Đáng chú ý, trong quý này, Đà Nẵng tiếp tục đấu giá nhiều lô đất “vàng” để triển khai các tổ hợp thương mại – dịch vụ lớn. Trong đó, khu đất 4.000m² tại mặt tiền Võ Văn Kiệt có giá khởi điểm gần 120 triệu đồng/m² với tổng vốn đầu tư dự kiến hơn 725 tỷ đồng; lô đất gần 11.400m² tại Bạch Đằng Đông được quy hoạch làm trung tâm thương mại – khách sạn với tổng đầu tư 3.700 tỷ đồng; và khu đất hơn 1.700m² tại 16 Bạch Đằng có mức đầu tư hơn 300 tỷ đồng.

Những động thái này không chỉ phản ánh kỳ vọng mở rộng nguồn cung chất lượng cao, mà còn cho thấy nỗ lực tái cấu trúc hệ sinh thái bán lẻ đô thị của Đà Nẵng.

Tình hình hoạt động

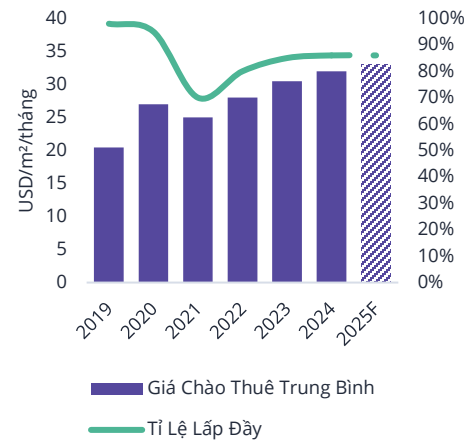
Hoạt động thị trường bán lẻ tại Đà Nẵng trong quý 1 2025 tiếp tục ổn định với mức giá thuê trung bình duy trì từ 9,4 - 28 USD/m²/tháng. Các trung tâm thương mại có vị trí trung tâm, giao thông thuận tiện và được vận hành bài bản như Vincom, Lotte Mart, GO! Mall đều ghi nhận công suất thuê tối đa.

Khối để bán lẻ tại các khu dân cư lớn như HAGL Lake View hay Indochina Riverside tiếp tục là điểm sáng nhờ kết nối dân cư tốt và mật độ khách ổn định.

Tuy nhiên, mô hình thương mại định hướng chưa sát với hành vi tiêu dùng – như trong trường hợp của VV Mall – cho thấy nhu cầu thị trường hiện vẫn ưu tiên trải nghiệm hơn là mua sắm truyền thống thuần túy. Do đó, các chủ đầu tư cần chuyển hướng sang mô hình tích hợp ẩm thực – giải trí – tiện ích, tạo ra không gian trải nghiệm thay vì chỉ đơn thuần cung cấp mặt bằng cho thuê.

Sự thành công của các trung tâm thương mại tích hợp trong những năm qua cho thấy đây là hướng đi bền vững, phù hợp với kỳ vọng tiêu dùng mới của cư dân lẫn khách du lịch.

Giá thuê trung bình và Tỷ lệ lấp đầy/2019-2025F

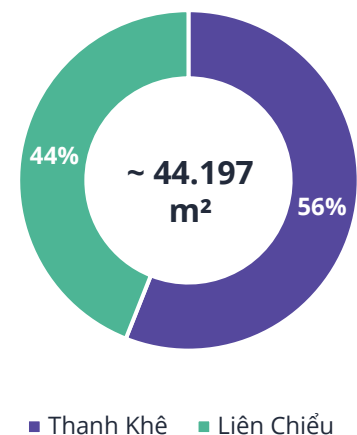


Giá thuê trung bình và Tỷ lệ lấp đầy năm quý 1 2025

Giá thuê trung bình	9,4-28 USD/m ² /tháng
Tỷ lệ lấp đầy	86%

Nguồn: Avison Young Việt Nam

Nguồn cung tương lai



Nguồn: Avison Young Việt Nam

Tên dự án	Địa chỉ	Vị trí	Năm hoàn thành	Diện tích cho thuê (m²)	Giá thuê trung bình (USD/m²/tháng)	Tỉ lệ lấp đầy
Khối để bán lẻ						
Indochina Riverside Towers	74 Bạch Đằng	Hải Châu	2008	5.251	28	96%
HAGL – Lake View Residences	72 Hàm Nghi	Thanh Khê	2012	7.200	9,4	98%
				Tổng: 12.451	Trung bình: 18,7	Trung bình: 97%
Trung tâm mua sắm						
Go! Mall	253-257 Hùng Vương	Hải Châu	2011	8.000	-	100%
				Tổng: 8.000	-	Trung bình: 100%
Trung tâm thương mại						
Vincom Plaza Ngô Quyền	910A Ngô Quyền	Sơn Trà	2015	36.800	18,50	100%
LOTTE Mart	06 Nại Nam	Hải Châu	2016	19.200	25	100%
VV Mall	Lô 8 Võ Nguyên Giáp	Ngũ Hành Sơn	2021	35.000	-	25%
				Tổng: 91.000	Trung bình: 21,75	Trung bình: 75%

Nguồn: Avison Young Việt Nam



Thị trường bất động sản bán lẻ Việt Nam đang bước vào giai đoạn tăng trưởng năng động, được thúc đẩy bởi các yếu tố kinh tế vĩ mô tích cực, nhu cầu tiêu dùng gia tăng và dòng vốn đầu tư ổn định. Tại các thành phố lớn như TP.HCM và Hà Nội, tỉ lệ lấp đầy mặt bằng bán lẻ duy trì ở mức cao khoảng 90%, trong khi giá thuê trung bình tiếp tục tăng do nguồn cung mới hạn chế.

Các trung tâm thương mại tại khu vực trung tâm gần như đã được lấp đầy hoàn toàn, trong khi các dự án mới tại khu vực ven đô đang ghi nhận mức độ lấp đầy cao, phản ánh nhu cầu thuê mạnh mẽ.

Các thương hiệu trong và ngoài nước đang tích cực mở rộng, đặc biệt trong các lĩnh vực như F&B, thời trang và chăm sóc sức khỏe. Mô hình bán lẻ trải nghiệm – kết hợp mua sắm, ẩm thực và giải trí – đang trở thành xu hướng chủ

đạo thu hút người tiêu dùng, đặc biệt là giới trẻ và tầng lớp trung lưu đang phát triển. Các tập đoàn quốc tế như AEON, Central Group và Muji đang gia tăng hiện diện, trong khi các chủ đầu tư trong nước như Vingroup, Thaco cũng đẩy mạnh phát triển trung tâm thương mại và tổ hợp đa chức năng với quy mô ngày càng lớn.

Các thay đổi chính sách cũng tạo điều kiện thuận lợi cho tăng trưởng. Việc bãi bỏ quy định kiểm tra nhu cầu kinh tế (ENT) theo các hiệp định thương mại tự do như CPTPP, EVFTA giúp đơn giản hóa thủ tục mở rộng chuỗi cho các nhà bán lẻ nước ngoài. Đồng thời, các dự án hạ tầng như tuyến metro, đường vành đai, cầu vượt... đang cải thiện đáng kể khả năng tiếp cận đến các khu bán lẻ, thúc đẩy lưu lượng khách hàng.

Tại các thành phố như Đà Nẵng, dù quy mô thị trường nhỏ hơn, tiềm năng tăng

trường vẫn rất lớn nhờ du lịch hồi phục, chính quyền thúc đẩy đầu tư và nguồn cung mặt bằng chất lượng dần cải thiện. Các dự án như AEON Mall Đà Nẵng hay các tổ hợp bán lẻ ven biển đang mở ra cơ hội cho phân khúc này phát triển mạnh mẽ.

Tổng thể, thị trường bất động sản bán lẻ Việt Nam đang có nền tảng vững chắc để mở rộng dài hạn. Với dân số trẻ, thu nhập tăng, tầng lớp trung lưu đang phát triển và tốc độ đô thị hóa nhanh, Việt Nam được kỳ vọng sẽ trở thành một trong những thị trường bán lẻ sôi động và hấp dẫn nhất khu vực Đông Nam Á trong 5-10 năm tới.

TP.HCM

Tên dự án	Địa chỉ	Diện tích cho thuê (m²)	Năm dự kiến hoàn thành
Marina Central Tower	Quận 1	19.000	Q4 2025
Lotte Eco Smart City	TP.Thủ Đức	74.513*	2026
Metro IX	TP.Thủ Đức	1.500*	-
Dragon Mall (Dragon Riverside City)	Quận 5	60.000	-
		Tổng: ~155.013	

Hà Nội

Tên dự án	Địa chỉ	Diện tích cho thuê (m²)	Năm dự kiến hoàn thành
Shilla Hotel	Bắc Từ Liêm	-	Q4 2025
Hanoi Centre	Ba Đình	29.867	Q4 2025
Mỹ Đình Pearl Complex	Nam Từ Liêm	9.789	Q2 2025
Vincom Mega Mall (Vinhomes Global Gate)	Đông Anh	70.000*	2026
Toshin – Starlake	Bắc Từ Liêm	17.000	2026
B3CC1 Project	Tây Hồ	2.671	2026
		Tổng: 129.327	

Đà Nẵng

Tên dự án	Địa chỉ	Diện tích cho thuê (m²)	Năm dự kiến hoàn thành
AEON Mall – TTC Plaza Đà Nẵng	Thanh Khê	~ 25.000	Q4 2025
MM Mega Market	Liên Chiểu	19.197	2026
		Tổng: ~ 44.197	

Nguồn: Avison Young Việt Nam

Ghi chú:

*: Tổng diện tích sàn (GFA)



Căn hộ dịch vụ TP.HCM – Hà Nội

Báo cáo quý/Quý 1 2025

**AVISON
YOUNG**

Thành phố Hồ Chí Minh

Sơ lược thị trường

Trong quý 1 2025, TP.HCM ghi nhận diễn biến tích cực nhờ nhu cầu thuê ổn định ngay từ đầu năm. Một số dự án đã mở rộng hình thức cho thuê ngắn hạn với thời gian linh hoạt (theo ngày, tuần, tháng), đồng thời áp dụng ưu đãi cho nhóm khách thuê chung nhằm thúc đẩy tỷ lệ lấp đầy trong mùa cao điểm. Dù nguồn cung mới vẫn còn hạn chế, những điều chỉnh trong vận hành cho thấy nỗ lực thích ứng với nhu cầu thay đổi của khách thuê và có thể tạo điều kiện cho thị trường cạnh tranh hiệu quả hơn trong thời gian tới.

Nguồn cung và nhu cầu

Quý 1 2025 tiếp tục ghi nhận sự chênh lệch nhất định giữa nguồn cung và nhu cầu, đặc biệt ở loại phòng lớn – thường được lấp đầy sớm ngay từ đầu năm. Tổng nguồn cung giữ ổn định ở mức gần 1.300 căn, trong đó phân khúc hạng A tiếp tục chiếm ưu thế vượt trội, chiếm 84% tổng nguồn cung và chủ yếu tập trung tại khu vực trung tâm thành phố.

Trước bối cảnh nhu cầu tăng cao và nguồn cung hạn chế, các đơn vị vận hành không chỉ điều chỉnh chiến lược giá mà còn chủ động cải tiến mô hình khai thác. Nhiều dự án đã linh hoạt ghép các căn hộ liền kề theo mô hình căn hộ thông phòng (connecting room) nhằm đáp ứng nhu cầu thuê theo nhóm. Song song đó, chính sách thuê linh hoạt với mức giá ưu đãi cũng được triển khai, giúp tối ưu công suất vận hành đồng thời phục vụ tốt hơn nhu cầu thuê dài hạn theo nhóm – xu hướng đang ngày càng phổ biến trên thị trường.

Trong khi thị trường vẫn có diễn biến tích cực, sự cạnh tranh từ các lựa chọn lưu trú dài hạn khác cũng tạo ra áp lực nhất định, thúc đẩy các đơn vị vận hành nâng cao tiện ích và điều chỉnh linh hoạt mô hình khai thác để duy trì hiệu quả trong bối cảnh nguồn cung mới còn hạn chế.

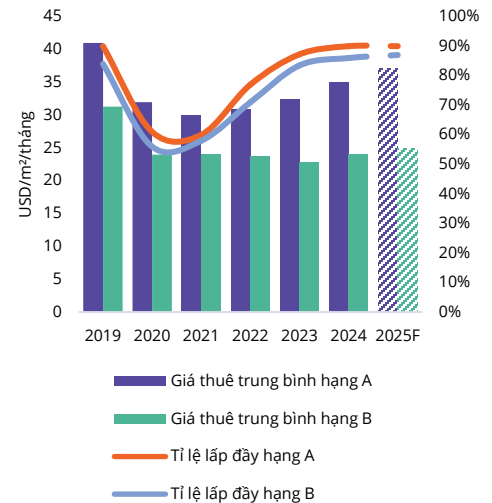
Tình hình hoạt động

Trong ba tháng đầu năm 2025, tỷ lệ lấp đầy của phân khúc hạng A đạt 85% và hạng B đạt 82% cho thấy nhu cầu thuê vẫn rất mạnh, đặc biệt với các hạng phòng có diện tích lớn phục vụ chuyên gia và doanh nhân nước ngoài.

Phân khúc hạng A thể hiện nhu cầu ổn định từ nhóm khách cao cấp khi giá thuê trung bình tăng cao đạt mức 42 USD/m²/tháng. Phân khúc hạng B tiếp tục cải thiện với tỷ lệ lấp đầy duy trì tốt với giá thuê trung bình tăng lên 22 USD/m²/tháng. Giá thuê giữa trung tâm và vùng ngoại vi như TP. Thủ Đức, Bình Thạnh, Tân Bình có sự phân hóa rõ rệt: vùng trung tâm vẫn ở mức cao, còn các khu vực gần sân bay và trung tâm kinh tế phụ cận giữ giá ổn định.

Đầu năm là giai đoạn cao điểm với nhiều hợp đồng dài hạn được tái ký và sự trở lại của chuyên gia, doanh nhân. Tỷ lệ lấp đầy tại các hạng phòng lớn tăng nhanh, thúc đẩy các đơn vị vận hành điều chỉnh chính sách thuê linh hoạt để tối ưu công suất. Một số dự án đã kết hợp các căn nhỏ liền kề thành không gian lớn, đáp ứng nhu cầu thuê theo nhóm. Trong bối cảnh cạnh tranh gia tăng, duy trì nguồn khách ổn định được xem là ưu tiên để đảm bảo hiệu quả vận hành.

Giá thuê trung bình và Tỷ lệ lấp đầy/2019-2025F



Giá thuê trung bình và Tỷ lệ lấp đầy Quý 1 2025

	Giá thuê	Tỷ lệ lấp đầy
Hạng A	42 USD/m ² /tháng	85%
	+ 8%	+ 9%
Hạng B	22 USD/m ² /tháng	82%
	+ 5%	+ 2%

(So sánh với quý trước)

Nguồn: Avison Young Việt Nam

Tên dự án	Địa chỉ	Vị trí	Năm hoàn thành	Số lượng căn hộ	Tỉ lệ lấp đầy (%)	Giá thuê trung bình (USD/m²/tháng)	Giá thấp nhất – Giá cao nhất (USD/tháng)
Hạng A							
The Landmark	5B Tôn Đức Thắng	Quận 1	1995	64	90%	32	1.600-2.796
Sherwood Residence	127 Pasteur	Quận 3	2007	240	-	26	2.800-3.280
Nikko Saigon	235 Nguyễn Văn Cừ	Quận 1	2011	53	98%	40	2.700-4.500
SILA Urban Living	21 Ngô Thời Nhiệm	Quận 3	2016	217	85%	43	1.600-2.600
Sedona Suites	67 Lê Lợi	Quận 1	2017	195	85%	42	3.600-5.600
Mai House	157 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Quận 3	2019	44	80%	47	2.400-4.000
JW Marriott Hotel & Suites Saigon	39 Lê Duẩn	Quận 1	2024	260	-	47	4.676-7.030
					Trung bình: 88%	Trung bình: 40	Dao động: 1.600-7.030
Hạng B							
Saigon Court Serviced Apartment	149 Nguyễn Đình Chiểu	Quận 3	1998	56	70%	26	1.800-2.200
Garden View Court	101 Nguyễn Du	Quận 1	1998	76	80%	24	2.000-3.800
Saigon Domaine	1057 Bình Quới	Bình Thạnh	2001	45	90%	14	1.000-4.000
An Phu Plaza Serviced Apartment	119 Lý Chính Thắng	Quận 3	2013	54	70%	14	1.200-2.000
Ibis Saigon Airport	02 Hồng Hà	Tân Bình	2016	20	90%	21	1.240-1.440
					Trung bình: 80%	Trung bình: 20	Dao động: 1.000-4.000

Nguồn: Avison Young Việt Nam

Ghi chú: Giá thuê đã bao gồm thuế và phí dịch vụ cơ bản

Sơ lược thị trường

Trong quý 1 2025, Hà Nội đã có sự phân hóa thiên về các dự án có thương hiệu quản lý quốc tế như Somerset West Point (The Ascott Limited), InterContinental Hanoi Westlake (IHG) và Sheraton Hà Nội (Marriott) đạt công suất thuê tốt hơn. Khách thuê có xu hướng ưu tiên chất lượng vận hành và tiện ích đi kèm thay vì chỉ dựa vào vị trí. Một số đơn vị vận hành đã linh hoạt điều chỉnh sản phẩm và dịch vụ để đáp ứng xu hướng này. Dù nguồn cung mới không nhiều, thị trường thể hiện rõ sự chọn lọc từ cả phía khách thuê và nhà vận hành, báo hiệu một giai đoạn cạnh tranh khắt khe hơn nhưng cũng nhiều tiềm năng trong thời gian tới.

Nguồn cung và nhu cầu

Nguồn cung căn hộ dịch vụ hạng A và B tại Hà Nội trong quý 1 2025 nhìn chung ổn định so với cùng kỳ năm trước, do chưa có dự án mới chính thức vận hành. Các dự án hạng A vẫn tập trung chủ yếu tại quận Tây Hồ và Ba Đình, hướng đến nhóm chuyên gia cấp cao và lãnh đạo doanh nghiệp thông qua mô hình vận hành quốc tế. Phân khúc hạng B tiếp tục phát triển tại Cầu Giấy và Nam Từ Liêm, cung cấp lựa chọn lưu trú dài hạn với mức giá hợp lý hơn cho khách đi công tác.

Quận Tây Hồ trở thành điểm sáng với các dự án như Sun Grand City Tây Hồ View, Parkroyal Serviced Suites Hà Nội, dự kiến ra mắt trong năm nay. Trong những năm tới, hơn 3.000 căn hộ dịch vụ mới sẽ gia nhập thị trường, góp phần đa dạng hóa nguồn cung và đáp ứng nhu cầu ngày càng gia tăng của khách thuê. Sự quan tâm từ các nhà đầu tư cũng đang gia tăng, tạo thêm động lực cho thị trường.

Bên cạnh đó, thị trường cũng đang có sự điều chỉnh về cấu trúc, khi chất lượng dịch vụ và mô hình vận hành trở thành yếu tố được ưu tiên. Các đơn vị quản lý được kỳ vọng sẽ linh hoạt thích ứng, tối ưu công suất và nâng cao trải nghiệm khách hàng, tạo tiền đề cho sự phát triển ổn định trong thời gian tới.

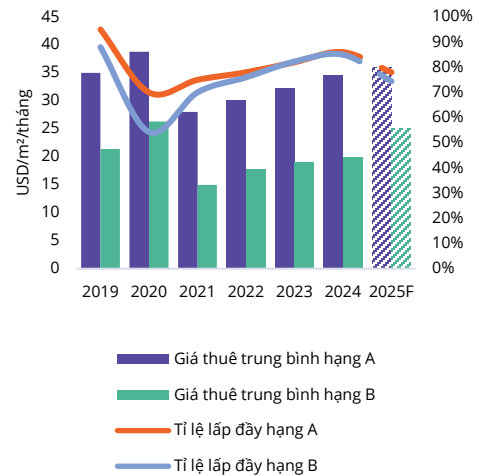
Tình hình hoạt động

Quý 1 2025 ghi nhận tín hiệu tích cực từ thị trường căn hộ dịch vụ, với hạng B tăng trưởng rõ nét cả về giá thuê lẫn tỉ lệ lấp đầy, và hạng A duy trì mức ổn định. Giá thuê hạng B có xu hướng tăng nhưng tỉ lệ lấp đầy vẫn ở mức cao, cho thấy dư địa phát triển còn lớn. Nhu cầu thuê tiếp tục mở rộng, trong đó hạng A ghi nhận mức lấp đầy tăng nhẹ – phản ánh sự phục hồi từ nhóm khách cao cấp như chuyên gia nước ngoài và doanh nhân.

Phân khúc hạng A tiếp tục giữ sức hút, với tỉ lệ lấp đầy trung bình đạt 82%, một số dự án ghi nhận công suất từ 80-90%. Phân khúc hạng B cũng đạt kết quả tích cực với tỉ lệ lấp đầy ở mức 77%, phản ánh nhu cầu ổn định từ nhóm khách thuê quốc tế. Giá thuê trung bình của hạng A đạt khoảng 35 USD/m²/tháng, với một số dự án cao cấp lên tới 6.000 USD/căn/tháng. Ở hạng B, mức giá trung bình khoảng 25 USD/m²/tháng, và một số dự án đã vượt 3.500 USD/căn/tháng, tăng nhẹ so với quý trước.

Nhằm tối ưu công suất khai thác, nhiều đơn vị vận hành đã linh hoạt kết hợp các căn hộ nhỏ liền kề thành không gian lớn hơn với mức giá ưu đãi, góp phần duy trì tỉ lệ lấp đầy ổn định trên thị trường.

Giá thuê trung bình và Tỉ lệ lấp đầy/2019-2025F

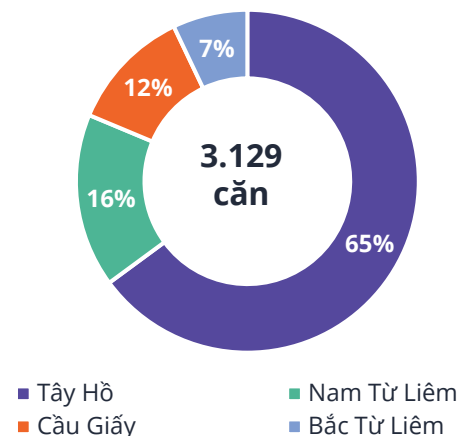


Giá thuê trung bình và Tỉ lệ lấp đầy Quý 1 2025

	Giá thuê	Tỉ lệ lấp đầy
Hạng A	35 USD/m²/tháng	82%
	-	+ 12%
Hạng B	25 USD/m²/tháng	77%
	+ 14%	+ 4%

(So sánh với quý trước)

Nguồn cung tương lai



Tên dự án	Địa chỉ	Vị trí	Năm hoàn thành	Số lượng căn hộ	Tỉ lệ lấp đầy (%)	Giá thuê trung bình (USD/m²/tháng)	Giá thấp nhất – Giá cao nhất (USD/tháng)
Hạng A							
Sun Red River	23 Phan Chu Trinh	Hoàn Kiếm	1999	46	65%	27	2.500-4.200
Diamond Westlake Suites	96 Tô Ngọc Vân	Tây Hồ	2005	165	75%	43	1.360-3.600
Calidas Landmark 72	E6 Phạm Hùng	Cầu Giấy	2007	346	85%	43	2.600-3.800
InterContinental Hà Nội Westlake	05 Từ Hoa	Tây Hồ	2007	25	75%	42	3.800-6.200
Somerset West Point	02 Tây Hồ	Tây Hồ	2018	283	90%	25	1.600-4.400
Sheraton Hà Nội West	36 Lê Đức Thọ	Nam Từ Liêm	2020	520	90%	41	2.960-3.200
Fraser Residence Hà Nội	C5 Đỗ Nhuận	Bắc Từ Liêm	2021	162	85%	43	1.972-3.836
L7 by Lotte West Lake Hà Nội	Ngõ 683, Lạc Long Quân	Tây Hồ	2023	192	85%	41	2.700-4.400
Epic Tower Swiss-Belresidences Hà Nội	19 Duy Tân	Cầu Giấy	2024	150	60%	31	1.109-2.900
					Trung bình: 79%	Trung bình: 37	Dao động: 1.109-6.200
Hạng B							
Oriental Palace	33 Tây Hồ	Tây Hồ	1994	59	85%	13	520-3.400
Novotel Suites Hà Nội	5 Duy Tân	Cầu Giấy	2016	151	75%	54	1.840-3.520
The Galaxy Home Hotel & Apartment	36E Dịch Vọng	Cầu Giấy	2020	22	-	15	680-920
The Five Residences Hà Nội	345 Đội Cấn	Ba Đình	2020	107	65%	34	2.560-3435
					Trung bình: 75%	Trung bình: 29	Dao động: 520-3.520

Nguồn: Avison Young Việt Nam

Ghi chú: Giá thuê đã bao gồm thuế và phí dịch vụ cơ bản



Tiềm năng cho căn hộ dịch vụ từ chính sách kiểm soát lưu trú ngắn hạn tại chung cư

Hoạt động cho thuê ngắn hạn tại các khu chung cư (dưới hình thức theo ngày, theo giờ qua các nền tảng như Airbnb...) đang ngày càng bị siết chặt bởi quy định quản lý. Trong bối cảnh đó, căn hộ dịch vụ – vốn được cấp phép lưu trú và vận hành chuyên nghiệp – có thể trở thành lựa chọn thay thế phù hợp hơn, nhất là với nhóm khách quốc tế lưu trú ngắn hoặc trung hạn. Xu hướng này gợi mở thêm tiềm năng tăng trưởng cho phân khúc căn hộ dịch vụ, đặc biệt tại các đô thị lớn và khu vực gần khu công nghiệp.

Xu hướng dịch chuyển sang lưu trú cao cấp

Sự phục hồi của ngành du lịch đang tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường căn hộ dịch vụ, khi du khách quốc tế – đặc biệt từ Hàn Quốc và Trung Quốc – ngày càng ưu tiên loại hình lưu trú linh hoạt, tiện nghi cao cấp. Tiện ích như lễ tân, dọn

phòng, hồ bơi, phòng gym và an ninh 24/7 nay trở thành tiêu chuẩn thay vì chỉ là điểm cộng. Căn hộ dịch vụ còn ghi điểm nhờ không gian rộng rãi, tính riêng tư và khả năng lưu trú dài hạn. Xu hướng này là tín hiệu để các chủ đầu tư tập trung nâng cấp trải nghiệm khách hàng, hướng đến các dự án tích hợp hệ sinh thái tiện ích và dịch vụ cá nhân hóa – từ đó mở ra tiềm năng tăng trưởng ổn định trong thời gian tới.

FDI tăng mạnh và cơ hội cho thị trường căn hộ dịch vụ

Ba tháng đầu năm 2025, Việt Nam thu hút gần 11 tỷ USD vốn FDI, tăng 34,7% so với cùng kỳ. Dòng vốn chủ yếu đổ vào công nghiệp chế biến, chế tạo, kéo theo nhu cầu lớn về chuyên gia và lao động nước ngoài. Bất động sản cũng ghi nhận 2,4 tỷ USD, cho thấy sự quan tâm đến nhà ở và lưu trú, trong đó căn hộ dịch vụ được hưởng lợi trực tiếp. Sự mở rộng của các khu công nghiệp tại Hải Phòng, Bắc Ninh, Bình Dương, Đồng Nai, Long An tiếp tục thu hút FDI và gia tăng nhu

cầu về chỗ ở chất lượng cao. Xu hướng này đang tạo nền tảng thuận lợi cho tăng trưởng dài hạn của căn hộ dịch vụ – đặc biệt tại TP.HCM, Hà Nội và các khu vực giáp khu công nghiệp.

Hạ tầng phát triển – Đòn bẩy thúc đẩy thị trường

Nhiều dự án giao thông lớn như Metro số 1, Vành đai 4, đường sắt liên vùng hay mở rộng quốc lộ đang giúp việc di chuyển giữa trung tâm thành phố và các khu công nghiệp như Bình Dương, Đồng Nai, Hải Phòng, Bắc Ninh thuận tiện hơn. Nhờ đó, chuyên gia nước ngoài dễ dàng sống gần nơi làm việc nhưng vẫn tận hưởng đầy đủ tiện ích tại khu vực trung tâm, góp phần thúc đẩy nhu cầu thuê căn hộ dịch vụ hạng A, B. Các khu vực như Quận 1, Quận 3 (TP.HCM), Tây Hồ, Ba Đình (Hà Nội) và khu vực gần khu công nghiệp được dự báo sẽ tiếp tục thu hút khách thuê nhờ vị trí thuận tiện và chất lượng dịch vụ.

TP.HCM

Tên dự án	Vị trí	Số căn hộ	Năm dự kiến hoàn thành
Lyf Thảo Điền Sài Gòn	TP.Thủ Đức	150	2027

Hà Nội

Tên dự án	Vị trí	Số căn hộ	Năm dự kiến hoàn thành
PARKROYAL Serviced Suites Hà Nội	Tây Hồ	126	Q4 2025
Sun Grand City Tây Hồ View	Tây Hồ	1.905	Q4 2025
Somerset Metropolitan West Hà Nội	Cầu Giấy	364	Q4 2025
Hanoi Shilla Monogram – B3CC1 Complex	Bắc Từ Liêm	221	2026
Gateway Tower – Vinhomes Smart City	Nam Từ Liêm	513	2027
Tổng: 3.129			

Nguồn: Avison Young Việt Nam



Căn hộ TP.HCM – Hà Nội – Đà Nẵng

Báo cáo quý /Quý 1 2025

**AVISON
YOUNG**

Sơ lược thị trường

Đầu năm 2025, thị trường căn hộ tại TP.HCM chứng kiến những tín hiệu tích cực tiếp diễn sau quý 4 2024. Nổi bật có dự án Eaton Park tiếp tục bán gỡ hàng còn lại với giá bán tăng khoảng 7%, giao động từ 5.800-6.000 USD/m², tỉ lệ hấp thụ đạt 70%. Luật Nhà ở 2023, có hiệu lực từ ngày 1/8/2024, quy định cấm sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích phi cư trú, nhằm đảm bảo an ninh trật tự, hạn chế ảnh hưởng đến cư dân trong dự án và tăng cường hiệu quả quản lý thuế đối với hoạt động kinh doanh liên quan. Năm 2025 kỳ vọng vào những chính sách pháp lý mới sẽ tác động đến thị trường rõ ràng hơn vào các quý sau.

Nguồn cung và nhu cầu

Nguồn cung căn hộ TP.HCM quý 1 2025 chủ yếu đến từ các sản phẩm còn lại sau đợt mở bán cuối năm của những dự án Eaton Park (Gamuda Land) và The Opus One (Samty). Ngoài ra, thị trường ghi nhận nguồn cung từ dự án Masteri Grand View (Masterise Homes) với khoảng 616 căn hộ, nằm tại The Global City, TP. Thủ Đức.

Trong quý vừa qua, dự án The Infiniti (Keppel Land) tại quận 7 là dự án nổi bật trong xu hướng giảm phát thải carbon, hứa hẹn sẽ cung cấp cho thị trường khoảng 801 căn hộ. Đầu năm 2025, dự án hoàn thành cất nóc tòa tháp đầu tiên trong 4 tòa, dự kiến bàn giao quý 4/2025. Thiết kế theo tiêu chuẩn ESG, dự án hướng đến phát triển bền vững, tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu phát thải.

Trong năm 2025, TP. Thủ Đức được kỳ vọng tiếp tục sôi nổi với nguồn cung tương lai điển hình từ Emeria (Khang Điền) với 600 căn. Cùng với đó là sự đầu tư về cơ sở hạ tầng tại khu vực, đặc biệt dự án Nút giao An Phú (đang trong quá trình xây dựng), tuyến Metro Bến Thành – Suối Tiên (đã đi vào hoạt động từ cuối năm 2024), giúp thị trường này dự kiến là kênh đầu tư hấp dẫn tại khu vực phía nam, trở thành điểm sáng thu hút nhiều người mua với nhiều sản phẩm đa dạng.

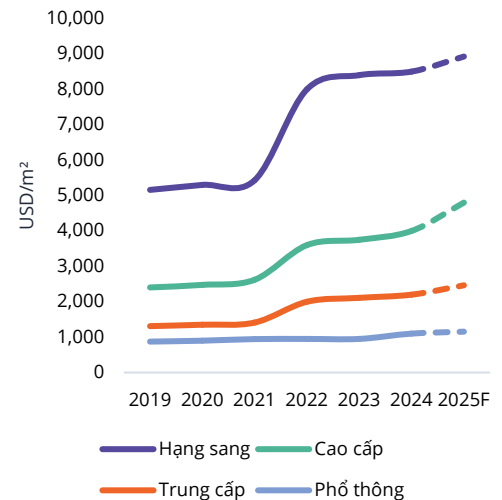
Tình hình hoạt động

Sau một năm 2024 tăng trưởng ổn định, thị trường căn hộ tiếp tục xu hướng dịch chuyển sang dòng sản phẩm cao cấp. Trong quý 1 ghi nhận giá bán trung bình đã tăng 6% so với quý trước, đạt con số 3.200-5.200 USD/m². Nổi bật với dự án Eaton Park có mức giá 5.700 USD/m² và Masteri Grand View có giá khoảng 5.300 USD/m².

Tuyến Metro Bến Thành – Suối Tiên sau 3 tháng đi vào hoạt động từ tháng 12 2024 đã có nhiều ảnh hưởng đến giá bán và tỉ lệ hấp thụ các căn hộ dọc các tuyến tàu. Những dự án dọc tuyến Metro số 1 đã có sự thay đổi đáng kể trong giá bán thứ cấp, điển hình như dự án Gateway Thảo Điền (SonKim Land) từ 3.400 USD/m² vào đầu năm 2024 lên 4.100 USD/m², tăng 20%. Hay dự án Lumiere Riverside (Masterise Homes) có giá trung bình 4.650 USD/m², tăng 20.7% so với năm 2024.

Các chính sách hỗ trợ từ Nhà nước đã góp phần cải thiện tính thanh khoản của thị trường, gỡ vướng mắc về pháp lý cho nhiều dự án, từ đó thúc đẩy thị trường phát triển thuận lợi.

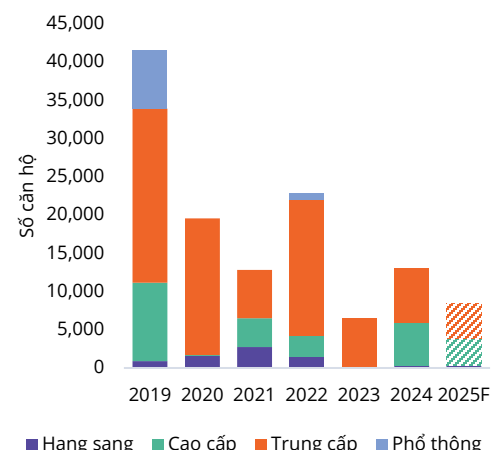
Giá bán sơ cấp trung bình/ 2019-2025F



Giá bán sơ cấp và Tỉ lệ hấp thụ quý 1 2025

Giá bán sơ cấp trung bình	3.200-5.200 USD/m ²
Tỉ lệ hấp thụ trung bình	70 -75%

Nguồn cung mới theo năm



Nguồn: Avison Young Việt Nam

Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Năm hoàn thành	Tổng số căn (căn hộ)	Giá bán thấp nhất (USD/m²)	Giá bán cao nhất (USD/m²)
Vincom Center	Vingroup	Quận 1	2010	94	7.288	11.102
Vinhomes Golden River	Vingroup	Quận 1	2018	6.000	4.407	9.449
The Lancaster	TTG	Quận 1	2008	109	4.915	6.314
The Marq	Hong Kong Land	Quận 1	2021	515	6.398	9.788
Cantavil An Phu	Daewon	TP.Thủ Đức	2010	390	2.246	2.458
Cantavil Premier	Daewon	TP.Thủ Đức	2012	200	2.246	2.458
Centana Thu Thiem	Dien Phuc Thanh, Phuoc Thanh, Dau tu Thu Thiem	TP.Thủ Đức	2016	422	1.780	2.119
Diamond Island	Kusto Group	TP.Thủ Đức	2019	1.275	3.178	4.237
Estella Heights	Keppel Land	TP.Thủ Đức	2018	872	3.814	4.661
Feliz en Vista	CapitaLand	TP.Thủ Đức	2019	873	3.305	5.169
Gateway Thao Dien	SonKim Land	TP.Thủ Đức	2017	539	4.237	5.932
Hoang Anh Riverview	Hoang Anh Gia Lai	TP.Thủ Đức	2011	576	1.695	2.119
Imperia An Phu	Kiến Á	TP.Thủ Đức	2012	700	2.034	2.458
Lexington Residence	Novaland	TP.Thủ Đức	2016	1.312	2.119	2.331
Masteri An Phu	Masterise Group	TP.Thủ Đức	2018	1.100	2.627	3.178
Masteri Thảo Điền	Masterise Group	TP.Thủ Đức	2017	3.012	2.542	3.093
Nassim Thảo Điền	SonKim Land	TP.Thủ Đức	2018	238	4.661	6.356
New City	Thuận Việt	TP.Thủ Đức	2018	1.229	2.754	3.220
Parkland	Masterise Group	TP.Thủ Đức	2021	468	1.695	3.220
Palm Height	Keppel Land	TP.Thủ Đức	2019	816	2.288	2.966
River Garden	Indochina Land	TP.Thủ Đức	2015	210	2.034	2.415
Sala Sadora	Dai Quang Minh	TP.Thủ Đức	2017	605	3.602	4.449
Sala Sarica	Dai Quang Minh	TP.Thủ Đức	2015	175	5.085	7.203
Sala Sarimi	Dai Quang Minh	TP.Thủ Đức	2015	368	4.661	4.873
Sala Sarina	Dai Quang Minh	TP.Thủ Đức	2019	186	4.661	6.356
Thao Dien Pearl	SSG	TP.Thủ Đức	2013	466	2.203	2.458
The Estella	Keppel Land	TP.Thủ Đức	2012	719	2.754	3.178
The Sun Avenue	Novaland	TP.Thủ Đức	2018	1.400	2.331	2.542
The Vista	CapitaLand	TP.Thủ Đức	2011	750	2.373	2.542
Tropic Garden	Novaland	TP.Thủ Đức	2016	1.008	2.331	2.754
Vista Verde	CapitaLand	TP.Thủ Đức	2017	1.152	2.754	3.305
Waterina Suites	Meda, Thien Duc	TP.Thủ Đức	2019	98	3.178	3.814
Leman Luxury	C.T Group	Quận 3	2016	218	3.263	6.356
Saigon Pavillon	Phu Hung Gia	Quận 3	2011	87	3.856	4.322
Serenity Sky Villas	SonKim Land	Quận 3	2019	45	5.805	7.458
Terra Royal	INTRESCO	Quận 3	2020	366	3.220	4.280
Galaxy 9	Novaland	Quận 4	2015	500	2.076	2.627
ICON 56	Novaland	Quận 4	2015	312	2.373	2.839
Masteri Millennium	Masterise Group	Quận 4	2018	650	2.839	4.068
RiverGate	Novaland	Quận 4	2017	418	2.542	3.136
Saigon Royal	Novaland	Quận 4	2019	414	2.966	5.254
The Tresor	Novaland	Quận 4	2017	504	2.542	3.432
EverRich Infinity	Phat Dat	Quận 5	2017	436	2.797	3.644
Docklands Saigon	Bao Gia	Quận 7	2014	356	1.568	2.119

Nguồn: Avison Young Việt Nam

Ghi chú: Bảng thông tin chỉ mang tính chất tham khảo

Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Năm hoàn thành	Tổng số căn	Giá bán thấp nhất (USD/m²)	Giá bán cao nhất (USD/m²)
Eco Green Saigon	Xuan Mai Corp	Quận 7	2021	4.000	2.246	2.839
Midtown	Phu My Hung	Quận 7	2019	2.125	2.415	4.322
Richlane Residences	Mapletree	Quận 7	2018	243	1.907	3.008
Riverpark Residence	Phu My Hung	Quận 7	2012	290	2.373	3.263
Sunrise City	Novaland	Quận 7	2014	2.200	1.737	2.119
Sunrise City View	Novaland	Quận 7	2018	657	1.949	2.585
Star Hill	Phu My Hung	Quận 7	2014	1.351	1.907	2.288
The Grandview	Phu My Hung	Quận 7	2006	313	1.780	2.627
The Infiniti	Keppel Land	Quận 7	2022	801	2.288	2.881
The Panorama	Phu My Hung	Quận 7	2013	276	2.203	3.136
Cantavil Hoan Cau	Daewon	Bình Thạnh	2010	189	1.992	2.669
City Garden	Refico	Bình Thạnh	2018	927	2.669	4.873
Green Field	ACSC	Bình Thạnh	2019	322	1.737	2.415
Landmark 81	Vingroup	Bình Thạnh	2018	900	4.280	8.051
Opal Saigon Pearl	SSG	Bình Thạnh	2019	456	3.051	3.941
Pearl Plaza	SSG	Bình Thạnh	2015	123	2.669	3.136
Saigon Pearl	SSG	Bình Thạnh	2010	2.112	2.458	3.898
Sunwah Pearl	Sunwah Group	Bình Thạnh	2020	1.250	3.771	5.975
The Manor	Bitexco	Bình Thạnh	2010	1.049	2.076	3.051
Vinhomes Central Park	Vingroup	Bình Thạnh	2018	13.000	2.754	5.000
Wilton Tower	Novaland	Bình Thạnh	2018	494	2.500	3.051
Botanic Tower	Phú Hưng Gia	Phú Nhuận	2006	286	1.822	2.203
Garden Gate	Novaland	Phú Nhuận	2017	272	2.500	2.924
Golden Mansion	Novaland	Phú Nhuận	2018	709	2.415	3.093
Kingston Residence	Novaland	Phú Nhuận	2017	173	2.458	3.263
Newton Residence	Novaland	Phú Nhuận	2018	161	2.500	3.093
Orchard Garden	Novaland	Phú Nhuận	2015	189	2.246	3.263
Orchard Parkview	Novaland	Phú Nhuận	2018	399	2.542	3.475
Prince Residence	Novaland	Phú Nhuận	2015	277	2.754	3.517
Saigon Airport	SSG	Tân Bình	2018	242	1.992	2.288
Sky Center	Hung Thinh	Tân Bình	2017	495	1.949	2.415
The Botanica	Novaland	Tân Bình	2017	564	2.288	2.627
Horizon Phú Mỹ Hưng	Phú Mỹ Hưng	Quận 7	2023	166	4.788	5.636
Flora Panorama	Nam Long	Bình Chánh	2023	416	1.695	2.246
West Gate	An Gia	Bình Chánh	2023	2.000	1.780	2.881

Nguồn: Avison Young Việt Nam

Ghi chú: Bảng thông tin chỉ mang tính chất tham khảo

Sơ lược thị trường

Trong quý 1 2025, nguồn cung căn hộ Hà Nội chủ yếu từ Vinhomes Global Gate, Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, với các dự án đáng chú ý như The Victoria (1.836 căn), Masteri Grand Avenue (~1.600 căn), The Nelson Residence Private (175 căn) và The Charm (165 căn). Xu hướng mua nhà dịch chuyển ra các khu đô thị vệ tinh nhờ hạ tầng phát triển, đặc biệt Vành đai 3,5 và Vành đai 4. Giá sơ cấp ổn định 2.600-3.700 USD/m², với các dự án có tiện ích tích hợp ở mức 3.000-3.500 USD/m². Bên cạnh đó, thị trường đang có triển vọng tích cực nhờ pháp lý và hạ tầng được cải thiện.

Nguồn cung và nhu cầu

Nguồn cung căn hộ Hà Nội trong quý 1 2025 đến từ những khu đô thị như Vinhomes Global Gate, Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City. Trong đó nổi bật có The Victoria (MIK Group) cung cấp 1836 căn hộ, Masteri Grand Avenue (Masterise Homes) cung cấp khoảng 1.600 căn hộ và The Nelson Residence Private (Indochina Capital) tại Ba Đình với 175 căn hộ. Bên cạnh đó, nguồn cung mới tại Hà Nội cũng đến từ đợt mở bán của The Charm (An Hưng) – Đợt 3 tại quận Hà Đông với 165 căn hộ. Trong thời gian sắp tới, nguồn cung dự kiến có sự thay đổi bởi sự ra mắt của phân khu căn hộ tại Vinhomes Wonder City tại huyện Đan Phượng vào quý 2 2025.

Xu hướng mua nhà tại Hà Nội đang có sự dịch chuyển rõ rệt ra các khu đô thị vệ tinh, nhờ vào sự phát triển mạnh mẽ của hạ tầng giao thông. Đặc biệt, những khu vực nằm dọc theo các tuyến đường huyết mạch sắp được triển khai trong năm 2025, như Vành đai 3,5 (kết nối Hà Nội với Văn Giang, Hưng Yên) và Vành đai 4 (đi qua Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh), đang trở thành điểm đến hấp dẫn đối với người mua nhà. Việc hưởng lợi không chỉ giúp gia tăng tính kết nối liên vùng mà còn thúc đẩy sự phát triển của các khu đô thị vệ tinh, tạo ra những cơ hội mới cho thị trường bất động sản khu vực.

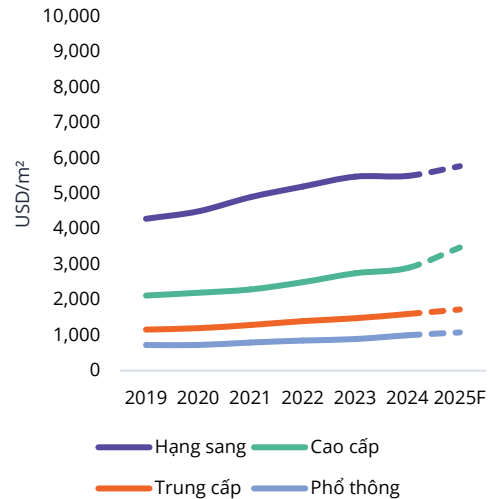
Tình hình hoạt động

Trong quý 1 2025, thị trường Hà Nội ghi nhận mức giá bán sơ cấp dao động từ 2.600-3.700 USD/m², ổn định so với quý trước. Các dự án có vị trí nằm trong các khu đô thị với nhiều tiện ích tích hợp, ghi nhận mức giá khoảng 3.000-3.500 USD/m². Điển hình như The Senique Hanoi (CapitaLand) tại Vinhomes Ocean Park 1 có mức giá khoảng 3.000 USD/m², Masteri Grand Avenue (Masterise Homes) tại Vinhomes Global Gate có mức giá khoảng 3.700 USD/m², The Victoria (MIK Group) tại Vinhomes Smart City có mức giá khoảng 3.100 USD/m², The Charm (An Hưng) có mức giá khoảng 3.100 USD/m².

Tâm lý thận trọng của người mua nhà trước và sau Tết, cùng xu hướng chờ đợi các chính sách ưu đãi mới từ chủ đầu tư, đặc biệt là về giá, cũng góp phần làm giảm số lượng giao dịch. Điều này thể hiện rõ tại dự án Vinhomes Global Gate, khi trong tháng 1/2025, chỉ có khoảng 100 căn hộ được giao dịch.

Tuy nhiên, triển vọng thị trường Hà Nội trong năm 2025 được kỳ vọng khá tích cực nhờ vào sự cải thiện của hành lang pháp lý cũng như sự phát triển của cơ sở hạ tầng.

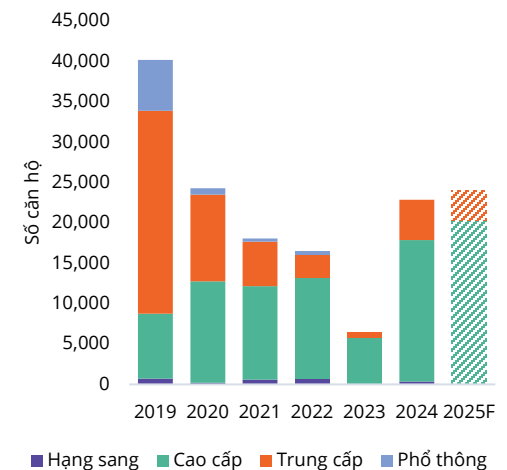
Giá bán sơ cấp trung bình/ 2019-2025F



Giá bán sơ cấp và Tỷ lệ hấp thụ quý 1 2025

Giá bán sơ cấp trung bình	2.600-3.700 USD/m ²
Tỷ lệ hấp thụ trung bình	80-85%

Nguồn cung mới theo năm



Nguồn: Avison Young Việt Nam

Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Năm hoàn thành	Tổng số căn	Giá bán thấp nhất (USD/m²)	Giá bán cao nhất (USD/m²)
C7 Giảng Võ	Handico	Ba Đình	2013	136	2.157	2.648
D2 Giảng Võ	Gia Bao	Ba Đình	2013	254	2.119	2.383
Platinum	VIID	Ba Đình	2015	190	1.942	2.395
20 Nui Truc – Lancaster	Trung Thuy Group	Ba Đình	2013	296	2.441	3.109
Imperia Sky Garden	Terra Gold Vietnam	Hai Bà Trưng	2019	1.866	1.705	2.462
Hinode Minh Khai	Vietracimex	Hai Bà Trưng	2019	1.100	1.951	3.322
VinaHud	Vinaconex	Hai Bà Trưng	2017	-	1.547	1.860
Kinh Đô Tower	Kinh Do TCI Group	Hai Bà Trưng	2008	-	1.695	1.992
Hòa Bình Green City	Hoa Binh Group	Hai Bà Trưng	2014	1.314	1.453	1.937
Thang Long Garden 250	May Thang Long Group	Hai Bà Trưng	2013	316	1.377	1.830
Sky Light	COMA	Hai Bà Trưng	2013	300	1.104	1.695
Times City	HanoiSouthern City Development JSC	Hai Bà Trưng	2017	12.000	1.797	2.881
Cho Mo Plaza	Vinaconex	Hai Bà Trưng	2013	100	1.202	1.411
Vincome Center Bà Triệu	Vingroup	Hai Bà Trưng	2004	208	2.627	4.132
Pacific Place	Song Hong JSC	Hoàn Kiếm	2006	179		2.507
Hoang Thanh Tower	Tran Hung Dao JSC	Hoàn Kiếm	2014	192	3.315	4.661
Vinhomes Nguyễn Chí Thanh	Viettronics	Đống Đa	2016	378	2.316	3.467
Mipec Tower	Mipec	Đống Đa	2010	300	1.780	2.377
Petrowaco	Petrowaco JSC	Đống Đa	2017	180	1.780	3.051
Meco Complex – 102 Trương Chinh	Meco	Đống Đa	2014	473	1.614	2.030
Sky City 88 Láng Hạ	Hanotex	Đống Đa	2010	456	1.695	2.585
Five Star Garden	GFS Group	Thanh Xuân	2017	1.219	1.551	1.841
Diamond Flower Tower	Handico 6	Thanh Xuân	2010	228	1.589	1.907
Ha Noi Centerpoint	Hacinco	Thanh Xuân	2017	360	1.766	2.417
Imperia Garden	HBI JSC	Thanh Xuân	2017	42	1.570	2.648
AquaSpring Living	Hanco 3	Thanh Xuân	2016	98	953	1.695
Gold Season	Ame Property JSC	Thanh Xuân	2018	1.500	1.542	2.199
Ecogreen City Thanh Xuân	Viet Hung	Thanh Xuân	2018	1.800	1.239	1.808
Sapphire Palace – so 4	Song Hong IRE JSC	Thanh Xuân	2016	214	1.513	2.002
Golden Land	Hoang Huy JSC	Thanh Xuân	2014	170	1.258	1.714
Hapulico Complex	Hapulico	Thanh Xuân	2012	800	1.400	2.119
Liberation Geleximco	Geleximco	Hoàng Mai	2022	819	1.332	1.881
Mandarin Garden 2	Hoa Phat Group	Hoàng Mai	2018	640	1.412	2.195
The Two Residence – Gamuda	Gamuda Land Vietnam	Hoàng Mai	2018	550	1.341	1.742
Udic River – 122 Vĩnh Tuy	UDIC	Hoàng Mai	2018	324	1.477	1.851
Hateco Hoàng Mai	Hateco JSC	Hoàng Mai	2017	744	1.012	1.388
Rainbow Linh Đàm	BIC Vietnam	Hoàng Mai	2014	260	1.327	1.686
Dong Phat Park View Tower	Dong Phat Investment JSC	Hoàng Mai	2017	672	1.219	1.453
THE ARTEMIS	ACC	Hoàng Mai	2017	365	1.717	2.569
Ruby Tower Định Công	AZ Land	Hoàng Mai	2016	500	1.398	1.707
Luxury Park Views	Phan Nguyen JSC	Cầu Giấy	2019	120	1.695	2.447
Ha Noi Paragon	VT JSC	Cầu Giấy	2021	367	1.382	2.034

Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Năm hoàn thành	Tổng số căn	Giá bán thấp nhất (USD/m²)	Giá bán cao nhất (USD/m²)
Central Point Trung Kinh	MB Land	Cầu Giấy	2017	494	1.675	2.306
Dong Do Ngo	Dong Do – BQP Invest JSC	Cầu Giấy	2015	160	1.241	1.932
Yen Hoa Thang Long	Thang Long Company	Cầu Giấy	2016	312	1.193	1.995
Le Grand Jardin	Handico	Long Biên	2020	1.120	1.395	1.844
Sunrise Sai Dong	Handico	Long Biên	2012	240	950	1.316
Imperia River View	MIK Group	Long Biên	2026F	426		1.907
Happy Star Tower	VINTEP	Long Biên	2017	156	1.033	1.281
New space Giang biên	HIDC	Long Biên	2016	124	1.043	1.166
GoldSilk Pho Huu	Hano – Vid	Hà Đông	2017	795	1.151	1.620
La Casta Van Phu	Hibrand Vietnam	Hà Đông	2021	614	1.300	1.986
Anland Premium	Nam Cuong Group	Hà Đông	2020	591	1.143	1.771
Anland lake view	Nam Cuong Group	Hà Đông	2021	619	1.322	1.775
Tabudec Plaza Cau Buu	Constrade JSC	Hà Đông	2017	252	784	1.112
TSQ Europe land	TSQ Vietnam	Hà Đông	2013	614	1.049	1.596
Season Avenue	Capitaland	Hà Đông	2018	1.300	1.292	2.028
Sun Garden	Ha Tay Company	Hà Đông	2016	160	975	1.241
Vinhomes Smart City Tay Mo	Vingroup	Từ Liêm	2022	6.120	1.398	2.579
The Matrix One Mễ Trì	Mai Linh Investment JSC	Từ Liêm	2021	1.700	2.016	3.006
Phu My Complex	Hanacorp	Từ Liêm	2018	287	1.984	2.331
Viwasenn Tower	Viwaseen	Từ Liêm	2018	64		1.695
Lac Hong Lotus	Lac Hong Investment JSC	Từ Liêm	2018	295	1.568	3.475
Taseco Complex – N03-T2	Taseco	Từ Liêm	2016	310	1.948	2.669
Ecolife Capitol	Thu Do Investment and Trading JSC	Từ Liêm	2017	760	1.145	2.006
Goldmark City Ho Tung	Viet Han Co., Ltd	Từ Liêm	2017	5.000	1.107	2.137
FLC Complex 36 Pham Hung	FLC	Từ Liêm	2016	480	1.132	2.005
Green Stars	An Binh Star JSC	Từ Liêm	2015	930	1.495	1.872
C37 Bộ Công An – Bac Ha Tower	Bac Ha Technology	Từ Liêm	2015	1.100	1.229	1.520
Resco Co Nhue OCT1	Hadiresco	Từ Liêm	2014	252	869	1.419
CT1B – Tân Tây Do	Hai Phat Investment JSC	Từ Liêm	2014	400	614	1.318
Intracom 1 Trung Van	Intracom	Từ Liêm	2011	250	1.059	1.418
CT2 Trung Van	Vinaconex	Từ Liêm	2014	340	1.215	1.502
Mỹ Đình Plaza	PC1 Group JSC	Từ Liêm	2013	352	1.233	1.750
CT3 Cổ Nhuế	Nam Cường Hà Nội Group	Từ Liêm	2013	680	1.186	1.737
Golden Palace	Mai Linh Investment JSC	Từ Liêm	2013	1.000	989	1.700
The Zurich – Vinhomes Ocean Park	Vinhomes	Gia Lâm	2024	910	1.775	2.683
Soho Heritage Westlake	CapitaLand	Tây Hồ	2024	375	2.458	6.020
Epic Tower	EcoLand	Cầu Giấy	2022	308	2.137	3,726
Essensia	Phu Long	Hoài Đức	2022	187	1.186	1.833

Sơ lược thị trường

Thị trường căn hộ Đà Nẵng đầu năm 2025 giao dịch chủ yếu đến từ các nguồn cung hiện hữu. Đáng chú ý, các dự án cao cấp như Peninsula Đà Nẵng, The Vista Residence đang đẩy nhanh tiến độ, dự kiến nâng tổng nguồn cung mới lên khoảng 3.000 căn trong năm 2025. Đồng thời, nhu cầu mua vẫn tập trung vào phân khúc trung và cao cấp, với giá dao động từ 2.000-3.200 USD/m². Mặt khác, thông tin sáp nhập Đà Nẵng vào Quảng Nam đang tác động mạnh đến thị trường, tạo kỳ vọng về phát triển hạ tầng, mở rộng quỹ đất và phát triển đô thị. Điều này có thể đẩy giá căn hộ tăng nhưng thị trường cần thời gian thích ứng và điều chỉnh theo các chính sách mới.

Nguồn cung và nhu cầu

Nguồn cung căn hộ Đà Nẵng vào quý 1 2025 chủ yếu tập trung từ các dự án được mở bán ở quý 4 2024 như Nam Ô Discovery (GotecLand) và Mia Center Point (MIA Invest). Nguồn cung dự kiến bổ sung từ những căn hộ thuộc phân khúc cao cấp khi các dự án như Peninsula Đà Nẵng và The Vista Residence đang đẩy nhanh tốc độ thi công nhằm đảm bảo tiến độ ra mắt. Nguồn cung mới dự kiến tăng thêm khoảng 3.000 căn trong năm 2025, chủ yếu tập trung vào phân khúc trung và cao cấp như The Esuary Tuyền Sơn, Regal Complex, Newtown Diamond. Cá nhân và tổ chức nước ngoài có thể sở hữu nhà tại Đà Nẵng với hai dự án Capital Square 2, Capital Square 3 có quy mô lần lượt là 1.681 và 1.701 căn, thông qua chấp thuận bởi Sở Xây Dựng thành phố, tổng số sản phẩm được phép bán cho người nước ngoài lên tới 1.000 căn trong đó Capital Square 2 là 502 căn và Capital Square 3 là 512 căn.

Nhu cầu mua căn hộ tại Đà Nẵng vẫn sẽ tập trung vào những căn hộ trung cấp và cao cấp. Những dự án hiện đại tích hợp nhiều tiện ích, có pháp lý tốt và cách trung tâm không quá xa sẽ trở thành yếu tố hàng đầu cho những người mua tại Đà Nẵng tìm kiếm và đầu tư.

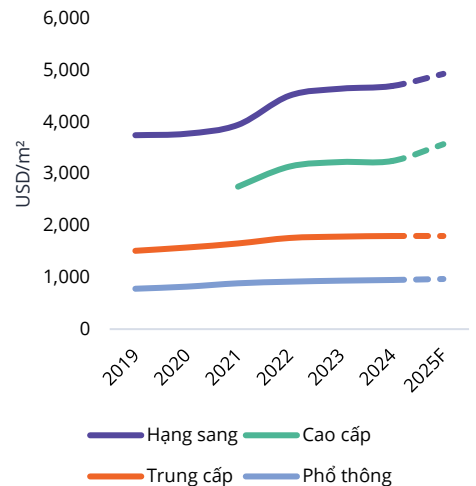
Tình hình hoạt động

Quý 1 2025 giá bán sơ cấp của thị trường căn hộ Đà Nẵng ghi nhận sự tăng giá nhẹ, với mức giá giao động từ 3.100-3.580 USD/m². Một số dự án nổi bật của năm 2024 sang năm 2025 có sự tăng giá nhẹ như Nam Ô Discovery (2.900 USD/m²), đặc biệt The Sun Symphony và The Filmore có mức giá lên tới 3.900-4.000 USD/m².

Loại hình căn hộ sẽ là một điểm sáng trong thị trường bất động sản Đà Nẵng năm nay. Với nhiều phân khúc khác nhau, các căn hộ cao cấp ven biển hoặc ven sông Hàn sẽ chiếm phần đa nguồn cung tại Đà Nẵng với mức giá khoảng 2.500-3.200 USD/m², trong khi các dự án phân khúc trung cấp sẽ tập trung tại các quận rìa trung tâm như quận Liên Chiểu với mức giá trung bình khoảng 1.800 USD/m².

Mặc dù giá tăng, căn hộ Đà Nẵng vẫn thu hút người mua, đặc biệt là từ các tỉnh khác, nhờ tiềm năng cho thuê hấp dẫn khi du lịch ngày càng phát triển. Năm 2025, thị trường dự kiến tăng trưởng ổn định, thông tin về các quy hoạch đồng bộ, đặc biệt là dự án khu thương mại tự do (FTZ) đầu tiên tại Việt Nam có thể làm giá bán tăng nhưng sẽ không quá đột biến do chính sách kiểm soát pháp lý chặt chẽ với các dự án nhà ở.

Giá bán sơ cấp trung bình/ 2019-2025F



Giá bán sơ cấp và Tỷ lệ hấp thụ quý 1 2025

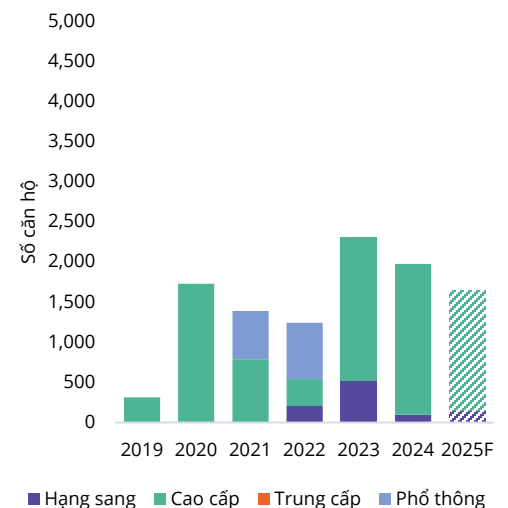
Giá bán sơ cấp trung bình

3.100-3.580 USD/m²

Tỷ lệ hấp thụ trung bình

45-50%

Nguồn cung mới theo năm



Nguồn: Avison Young Việt Nam

Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Năm hoàn thành	Tổng số căn	Giá bán thấp nhất (USD/m²)	Giá bán cao nhất (USD/m²)
Filmore Danang	Filmore	Hải Châu	2024	206	4.661	5.932
Blooming Tower Danang	KID	Hải Châu	2012	486	1.313	1.610
The Sang Residence Danang	The Sang	Ngũ Hành Sơn	2022	298	2.342	3.000
FPT Plaza 1	FPT Da Nang	Ngũ Hành Sơn	2021	600	950	1.300
FPT Plaza 2	FPT Da Nang	Ngũ Hành Sơn	2022	700	950	1.300
Monarchy	NDN	Sơn Trà	2020	781	1.144	1.610
Ocean View Danang	MERIDIAN LAND 1	Sơn Trà	2018	356	1.000	1.400
The 6nature Danang	Minh Dong	Sơn Trà	2022	486	2.523	4.323
Hamorny Tower	Land Central	Sơn Trà	2013	124	1.271	1.864
Azura Danang	VinaCapital	Sơn Trà	2012	225	1.900	2.500
Hiyori Garden Tower	Sun Frontier	Sơn Trà	2019	306	1.900	3.100
Alphanam Luxury Apartment Danang	Alphanam	Sơn Trà	2017	234	1.600	3.100
Wyndham Soleil Danang	PCC An Thinh Da Nang	Sơn Trà	2018	3.000	3.389	6.779
Sun Cosmo Residence	Sun Group	Ngũ Hành Sơn	2024	650	2.153	3.684

Nguồn: Avison Young Việt Nam
 Ghi chú: Bảng thông tin chỉ mang tính chất tham khảo



Động lực từ cải cách hành chính và quy hoạch đô thị

Những cải cách hành chính và kế hoạch sáp nhập tỉnh, thành phố đang thúc đẩy thị trường căn hộ. Khi quy hoạch đô thị điều chỉnh, hạ tầng giao thông phát triển đồng bộ, việc kết nối giữa trung tâm và vùng lân cận trở nên thuận tiện hơn, thúc đẩy nguồn cung căn hộ mở rộng. Đáng chú ý, TP.HCM dự kiến đấu giá đất dọc tuyến Metro cuối 2025 để triển khai mô hình đô thị TOD, qua đó mở rộng quỹ đất nhà ở và tối ưu hóa sử dụng đất quanh các trục giao thông trọng điểm. Các thành phố lớn như Hà Nội, TP.HCM ghi nhận làn sóng dịch chuyển dân cư sang các đô thị vệ tinh như Đông Anh, Bình Chánh hay các tỉnh lân cận như Hưng Yên, Bình Dương, nhờ chính sách phát triển vùng và quy hoạch mở rộng. Đặc biệt, khu vực giáp ranh mở ra nhiều cơ hội đầu tư khi giá trị bất động sản có tiềm năng tăng trưởng mạnh. Tuy nhiên, tác động thực tế của những thay đổi này sẽ chỉ rõ ràng khi kế hoạch chính thức triển khai trong thời gian tới.

Động lực từ mục tiêu tăng trưởng

© 2025 Avison Young Vietnam. All rights reserved. E&OE: The information contained herein was obtained from sources which we deem reliable and, while thought to be correct, is not guaranteed by Avison Young.

kinh tế

Mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2025 của Việt Nam tạo động lực tích cực cho thị trường căn hộ. Các ngân hàng đồng loạt giảm lãi suất tiền gửi và tung ra gói vay ưu đãi để kích cầu, như ACB với gói 'Ngôi nhà đầu tiên' từ 5,5%/năm hay LPBank với gói 'An cư dễ dàng' từ 3,88%/năm. Tuy nhiên, mức lãi suất thấp này chỉ áp dụng ngắn hạn (3-6 tháng), sau đó tăng lên 11-14%/năm hoặc cao hơn. Nếu muốn cố định lâu dài, lãi suất dao động trong khoảng 8-9%/năm. Thị trường cần thêm thời gian để hấp thụ và đánh giá tác động của các gói vay này trong năm 2025.

Cân bằng nguồn cung căn hộ

Nguồn cung căn hộ tại Hà Nội, TP.HCM và Đà Nẵng đang có sự lệch pha khi chủ yếu tập trung vào phân khúc cao cấp với mức giá từ 3.000 USD/m² trở lên. Trong khi đó, phân khúc bình dân vốn có nhu cầu lớn từ người mua ở thực lại ngày càng khan hiếm. Nguyên nhân chủ yếu đến từ chi phí đầu vào tăng, quỹ đất nội đô hạn chế và xu hướng dịch chuyển của các chủ đầu tư sang phân khúc có biên

lợi nhuận cao hơn. Điều này đặt ra bài toán cân bằng cung cầu, đòi hỏi chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở giá bình dân để đảm bảo sự bền vững của thị trường. Bên cạnh đó, xu hướng giãn dân ra các đô thị vệ tinh có thể là giải pháp giúp cải thiện tình trạng này trong tương lai.

Triển vọng trong thời gian tới

Thị trường căn hộ trong thời gian tới sẽ tiếp tục định hình theo các xu hướng mới, phản ánh sự thay đổi trong nhu cầu người mua và sự hoàn thiện của khung pháp lý. Trong đó, nổi bật là xu hướng lựa chọn nhà ở có không gian xanh, tiện ích đa dạng và tích hợp công nghệ thông minh có kết nối thuận tiện với trung tâm đô thị nhờ đáp ứng nhu cầu về không gian sống tiện nghi, bền vững. Việc dịch chuyển từ nội đô ra các khu vực vệ tinh có hạ tầng phát triển cũng trở nên phổ biến hơn. Đặc biệt, các điều chỉnh trong Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Nhà ở sẽ góp phần tạo hành lang pháp lý minh bạch, hỗ trợ nguồn cung phát triển ổn định.

TP.HCM

Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Thời gian mở bán dự kiến	Tổng số căn hộ dự kiến
Masteri Grand View – Giai đoạn 2	Masterise Homes	TP.Thủ Đức	Q2 2025	10.000
The East Valley	Refico	TP.Thủ Đức	Q2 2025	3.200
Diamond Valley Vạn Phúc	Đại Phúc	TP.Thủ Đức	Q2 2025	12.000
Emeria Khang Điền	Khang Điền	TP.Thủ Đức	Q2 2025	600
The Nexus	VCRE & Refeco	Quận 1	Q4 2025	750
Aio City	Hưng An Điền	Bình Tân	Q4 2025	2.060
Masteri Thanh Đa	Masterise Homes	Bình Thạnh	2026	-
Dragon Hill Premier	Land Saigon	Quận 5	2026	1.149
Lux Star	Đất Xanh	Quận 7	2026	554
Swiss – Belresidence Upper East	Hasco Group	TP.Thủ Đức	2026	360
Eco Smart City	Lotte	TP.Thủ Đức	2026	12.500
Vinhomes Lotus Migga	Vingroup	TP.Thủ Đức	2026	3.800
			Tổng	46.973

Hà Nội

Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Thời gian mở bán dự kiến	Tổng số căn hộ dự kiến
Central Residence	Gamuda Land	Hoàng Mai	Q2 2025	2.600
Vinhomes Co Loa - Giai đoạn tiếp theo	Vinhomes	Đông Anh	Q2 2025	-
Vinhomes Wonder Park Đan Phượng - Giai đoạn tiếp theo	Vinhomes	Đan Phượng	Q2 2025	-
Starlake – Giai đoạn tiếp theo	Daewoo E&C	Bắc Từ Liêm	Q2 2025	-
North Ha Noi Smart City	BRG Group & Sumitomo	Đông Anh	2026	7.000
Eco Smart City Co Linh	Thiên Hương	Long Biên	2026	760
			Tổng	10.360

Đà Nẵng

Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Thời gian mở bán	Tổng số căn hộ dự kiến
The Royal boutique hotel & condo Đà Nẵng (Giai đoạn tiếp theo)	The Royal Đà Nẵng	Hải Châu	Q3 2025	300
The Estuary Tuyên Sơn Đà Nẵng	Công ty TNHH Phát triển nhà Tuyên Sơn	Hải Châu	Q3 2025	1.112
M Landmark Residence	Alphanam	Hải Châu	Q4 2025	224
FPT Plaza 3	FPT Đà Nẵng	Ngũ Hành Sơn	Q4 2025	861
Regal Complex Đà Nẵng	Đất Xanh	Ngũ Hành Sơn	2026	683
The Poet Luxury Đà Nẵng	Phúc Thanh An	Ngũ Hành Sơn	2026	275
Landmark Tower Đà Nẵng	Cosmos Housin	Hải Châu	2026	446
TNR The LegendSea Đà Nẵng	VIPICO	Sơn Trà	2026	-
BRG Danang Golf Resort	BRG Group	Ngũ Hành Sơn	2026	1.700
			Tổng	7.304

Nguồn: Avison Young Việt Nam



Biệt thự & Nhà liền kề TP.HCM – Hà Nội – Đà Nẵng

Báo cáo quý/Quý 1 2025

**AVISON
YOUNG**

Thành phố Hồ Chí Minh

Sơ lược thị trường

Trong quý 1 2025, thị trường biệt thự và nhà liền kề TP.HCM ghi nhận nguồn cung mới từ phân khu SOLA Đảo Ánh Dương tại The Global City (424 sản phẩm) và các dự án hiện hữu như The Meadow, Vạn Phúc City. Giá bán sơ cấp có sự gia tăng khoảng 4-6% đối với các các đoạn mở bán tiếp và khoảng 10% đối với các dự án nằm ở tuyến giao thông trọng điểm. Tỷ lệ hấp thụ duy trì ổn định ở mức 65-70%. Trong dài hạn, chiến lược phát triển cần chú trọng không chỉ mở rộng đô thị mà còn đảm bảo chất lượng sống. Nguồn cung sắp tới tập trung tại các khu đô thị vệ tinh như Vinhomes Cần Giờ (Vinhomes), Eco Retreat Long An (Ecopark)...

Nguồn cung và nhu cầu

Trong quý 1 2025, thị trường biệt thự và nhà liền kề tại TP.HCM ghi nhận nguồn cung mới đến từ phân khu SOLA Đảo Ánh Dương tại The Global City (Masterise Homes), cung cấp thêm khoảng 424 sản phẩm cho thị trường. Ngoài ra, các dự án hiện hữu như The Meadow (Gamuda Land) và Vạn Phúc City (Tập đoàn Vạn Phúc) triển khai nhiều chương trình bán hàng, nhằm hỗ trợ tài chính cho người mua cũng như cải thiện hiệu suất bán hàng. Ngoài ra, nguồn cung biệt thự và nhà liền kề trong thời gian tới ghi nhận sự thay đổi với dự án Foresta tại TP. Thủ Đức, sự hợp tác giữa Keppel Land và Khang Điền. Là dự án đầu tiên tại Việt Nam đạt chứng nhận tiêu chuẩn xanh của Bộ Xây dựng Singapore, Foresta khẳng định cam kết về chất lượng và môi trường sống bền vững. Với quy mô 11,8ha và khả năng mở rộng lên đến 30ha trong giai đoạn 2, dự án dự kiến ra mắt 41 căn nhà liền kề và 175 biệt thự vào quý 2, mang đến lựa chọn an cư cao cấp và không gian sống xanh.

Trong dài hạn, nguồn cung loại hình này thể hiện rõ rệt xu hướng phát triển li tâm khi hầu hết nguồn cung tương lai tập trung tại các khu đô thị vệ tinh như Vinhomes Long Beach Cần Giờ (Vinhomes), Eco Retreat Long An (Ecopark)...

Tình hình hoạt động

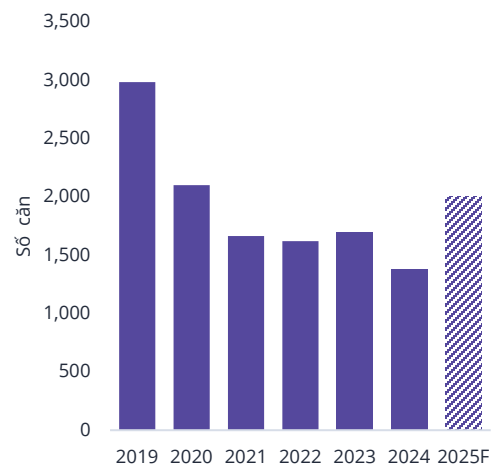
Giá bán sơ cấp các sản phẩm liền thổ trong quý đầu năm 2025 trung bình ở mức 7.200-9.500 USD/m². Mức tăng trưởng về giá bán ghi nhận khoảng 4-6% đối với các đoạn mở bán tiếp và khoảng 10% đối với các dự án nằm ở tuyến giao thông trọng điểm. Sự tăng trưởng này được thúc đẩy bởi sự gia tăng trong chi phí phát triển cũng như chênh lệch cung cầu trong khi các sản phẩm biệt thự, nhà liền kề mới của khu vực dần ít đi.

Tỷ lệ hấp thụ trung bình không có nhiều thay đổi so với quý trước, duy trì ở mức 65-70%. Đồng thời, việc giá bất động sản trung tâm tăng cao vượt khả năng chi trả của phần lớn người dân, cùng với sự quá tải hạ tầng, đang thúc đẩy quá trình mở rộng đô thị ra các khu vực lân cận. Tuy nhiên, thực tế cho thấy mặc dù có nhiều dự án bất động sản xuất hiện quanh TP.HCM, nhưng số lượng dự án thực sự hoàn thiện hạ tầng, tiện ích và thu hút được dân cư vẫn rất hạn chế. Điều này đặt ra bài toán về chiến lược phát triển bền vững, khi không chỉ cần mở rộng không gian đô thị mà còn phải đảm bảo chất lượng sống để thu hút cư dân trong dài hạn.

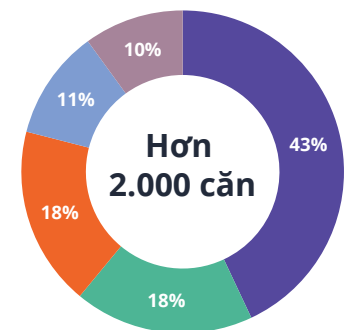
Giá bán sơ cấp và Tỷ lệ hấp thụ/ Quý 1 2025

Giá bán sơ cấp trung bình	7.200-9.500 USD/m ²
Tỷ lệ hấp thụ trung bình	65-70%

Nguồn cung mới theo năm



Cơ cấu nguồn cung tương lai theo khu vực



TP. Thủ Đức Bình Chánh Cần Giờ
Nhà Bè Quận 7

Nguồn: Avison Young Việt Nam

Hà Nội

Sơ lược thị trường

Trong quý 1 2025, thị trường bất động sản liền thổ Hà Nội ghi nhận nguồn cung mới từ phân khu Wonder Avenue (huyện Đan Phượng) với 274 biệt thự và 1.976 nhà liền kề. Nguồn cung tập trung tại các khu đô thị lớn ở Nam Từ Liêm, Gia Lâm và mở rộng đáng kể tại Đông Anh, Văn Giang nhờ sự phát triển của các đại đô thị. Dự kiến trong năm 2025, tổng nguồn cung vượt 6.500 sản phẩm, chủ yếu ở các khu vực có kết nối giao thông tốt. Giá sơ cấp trung bình tăng 5-8%, dao động từ 6.300-8.200 USD/m². Sự gia tăng nhanh chóng của giá bất động sản đã thúc đẩy dòng vốn tìm kiếm cơ hội đầu tư tại các tỉnh lân cận như Hưng Yên, Bắc Giang, Thái Nguyên, Hà Nam và Bắc Ninh.

Nguồn cung và nhu cầu

Thị trường bất động sản liền thổ Hà Nội trong quý 1 2025 ghi nhận nguồn cung mới đến từ phân khu Wonder Avenue, thuộc khu đô thị Vinhomes Wonder City tại huyện Đan Phượng. Phân khu bao gồm 274 biệt thự và 1.976 nhà liền kề, được phát triển theo mô hình hệ sinh thái của chủ đầu tư Vingroup với nhiều tiện ích hỗ trợ được tích hợp. Trong quý này, nguồn cung mới chủ yếu đến từ các dự án cao cấp có pháp lý đầy đủ, tập trung tại các khu đô thị đã đi vào hoạt động ở Nam Từ Liêm và Gia Lâm, nơi đã hình thành cộng đồng dân cư ổn định. Đáng chú ý, các khu vực xa trung tâm như Đông Anh và Văn Giang (Hưng Yên) đang ghi nhận sự gia tăng mạnh mẽ của nguồn cung phân khúc cao cấp, nhờ vào sự phát triển của các dự án đại đô thị quy mô lớn, tạo động lực cho sự mở rộng của thị trường bất động sản trong giai đoạn tới.

Trong năm 2025, nguồn cung bất động sản liền thổ tại Hà Nội dự kiến sẽ vượt 7.000 sản phẩm, chủ yếu tập trung tại các khu đô thị nằm xa trung tâm với khả năng kết nối cao.

Tình hình hoạt động

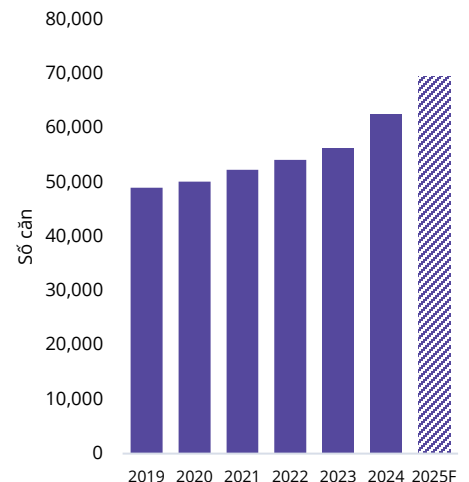
Trong quý 1 năm 2025, giá bán sơ cấp trung bình của các dự án nhà liền thổ tại Hà Nội tăng khoảng 5-8%, đạt mức 6.300-8.200 USD/m². Thị trường bất động sản Hà Nội phát triển gắn liền với sự hình thành đường vành đai, đặc biệt đối với loại hình bất động sản liền thổ. Trong khu vực vành đai 2-3, giá liền kề khu Đông đã đạt 7.200-8.800 USD/m², trong khi biệt thự dao động 10.000-12.800 USD/m². Tại khu Tây, biệt thự có giá 14.000-16.000 USD/m², thậm chí một số khu vực cao nhất lên tới 32.000 USD/m². Ở vành đai 3-3,5, giá thấp tầng phía Tây đạt 8.000-10.000 USD/m², trong khi từ vành đai 3,5-4, mức giá dao động từ 4.800-8.000 USD/m².

Việc giá bất động sản tại Hà Nội gia tăng nhanh chóng đã thúc đẩy dòng tiền tìm kiếm cơ hội tại các vùng lân cận, nơi có mức giá bán dễ tiếp cận hơn. Sau giai đoạn trầm lắng kéo dài từ giữa năm 2022 đến 2023, thị trường ghi nhận sự phục hồi mạnh mẽ từ giữa năm 2024 và lan rộng ra các tỉnh phía Bắc. Động lực chính đến từ các yếu tố quy hoạch, sáp nhập tỉnh và sự trở lại của giới đầu cơ, khiến giao dịch gia tăng đáng kể tại Hưng Yên, Bắc Giang, Thái Nguyên, Hà Nam, Bắc Ninh.

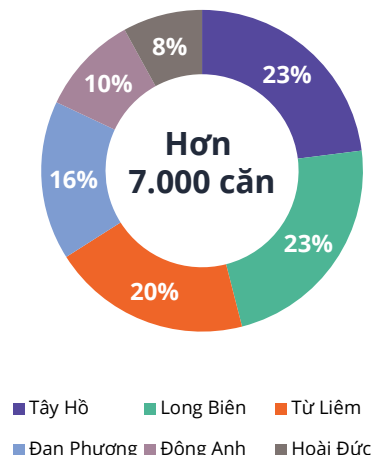
Giá bán sơ cấp và Tỷ lệ hấp thụ/ Quý 1 2025

Giá bán sơ cấp trung bình	6.300-8.200 USD/m ²
Tỷ lệ hấp thụ trung bình	60-70%

Nguồn cung lũy kế theo năm



Cơ cấu nguồn cung tương lai theo khu vực



Đà Nẵng

Sơ lược thị trường

Trong quý 1 2025, thị trường bất động sản liền thổ Đà Nẵng không có nguồn cung mới, giao dịch tập trung vào các dự án hiện hữu như Sun Cosmo Residence, Sun Symphony Residence và Sun Ponte Residence. Các dự án lớn như Vinhomes Làng Vân, Da Nang Downtown và Asia Park mở rộng được kỳ vọng thúc đẩy thị trường. Giá sơ cấp biệt thự, nhà phố liền kề dao động 3.000-4.000 USD/m², không biến động nhiều. Tại Huế, 74 căn biệt thự Ecogarden giai đoạn 2 đã đủ điều kiện mở bán trong khu đô thị An Vân Dương. Triển vọng Đà Nẵng tích cực nhờ các khu thương mại tự do, tài chính, giải trí phát triển, với điểm sáng là khu Tây Bắc và ven biển Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn.

Nguồn cung và nhu cầu

Trong quý đầu năm 2025, thị trường bất động sản liền thổ Đà Nẵng không ghi nhận nguồn cung mới, các giao dịch vẫn đến từ nguồn cung hiện hữu như chuỗi dự án Sun Cosmo Residence, Sun Symphony Residence, và Sun Ponte Residence đến từ chủ đầu tư SunGroup. Tuy nhiên, trong dài hạn, thị trường Đà Nẵng có những thay đổi nổi bật như Vinhomes Làng Vân – khu đô thị nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí hiện đại và tổ hợp Asia Park mở rộng và Da Nang Downtown – do Sun Group đầu tư và phát triển, dự kiến thúc đẩy sự phát triển cho thị trường bất động sản tại khu vực.

Tại TP. Huế, Sở Xây dựng TP. Huế thông báo 41 căn biệt thự tại khu đảo Đông – Magnolia và 33 căn tại khu đảo Tây – Laurel Villas thuộc dự án khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 (Ecogarden) đủ điều kiện mở bán và cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Dự án do liên danh Cotana Group và Telin Group làm chủ đầu tư, nằm trong khu đô thị An Vân Dương (1.400 ha) với quy mô 45 ha và tổng vốn đầu tư 2.242 tỷ đồng. Trước đó, Thừa Thiên Huế đã phê duyệt 10 dự án nhà ở hình thành trong tương lai giai đoạn 2016-2024, với 2.222 căn, bao gồm 1.481 căn thấp tầng và 741 căn chung cư.

Tình hình hoạt động

Giá sơ cấp của biệt thự và nhà phố liền kề tại Đà Nẵng quý 1 2025 dao động trong khoảng 3.000-4.000 USD/m², không có nhiều biến động so với quý trước.

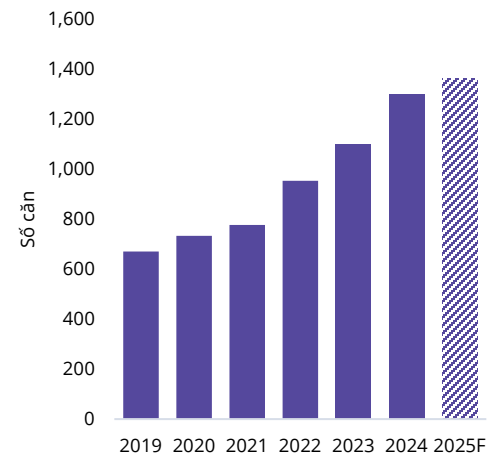
Trong dài hạn, những tín hiệu tích cực của nền kinh tế và sự phát triển của các siêu dự án đang thúc đẩy thị trường bất động sản Đà Nẵng, định vị thành phố là điểm đến đầu tư hấp dẫn tại miền Trung. Sự hình thành các khu thương mại tự do, trung tâm tài chính và tổ hợp giải trí – thương mại quy mô lớn đang tạo ra động lực phát triển, kéo theo sự gia tăng giá trị bất động sản, đặc biệt ở khu vực lân cận.

Khu vực Tây Bắc, với các dự án như Làng Vân và Cảng Liên Chiểu, trở thành điểm sáng về đô thị, du lịch và logistics, đẩy chi phí đất tại huyện Hòa Vang tăng mạnh. Quận Hải Châu đang phát triển thành trung tâm tài chính, giải trí với dự án Downtown, trong khi khu vực ven biển Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn chứng kiến sự phục hồi của biệt thự và nhà liền kề nhờ dòng khách quốc tế và nhà đầu tư cao cấp.

Giá bán sơ cấp và Tỷ lệ hấp thụ/ Quý 1 2025

Giá bán sơ cấp trung bình	3.000-4.000 USD/m ²
Tỷ lệ hấp thụ trung bình	30-40%

Nguồn cung lũy kế theo năm



Nguồn: Avison Young Việt Nam



Đề xuất sáp nhập tỉnh, thành phố tạo ra những biến động ngắn hạn trên thị trường bất động sản, nhưng sự phát triển bền vững chỉ có thể đạt được khi đi kèm với đầu tư hạ tầng đồng bộ.

Thông tin về đề xuất sáp nhập các tỉnh, thành phố trong thời gian gần đây đã thu hút sự quan tâm lớn từ thị trường bất động sản. Ngay sau khi có đề xuất, giá đất tại một số khu vực dự kiến trở thành trung tâm hành chính mới đã ghi nhận mức tăng đáng kể, có nơi lên đến 20%. Tuy nhiên, hoạt động giao dịch chủ yếu diễn ra tại những khu vực có mặt bằng giá chưa quá cao, trong khi các yếu tố nền tảng như hạ tầng và quy hoạch chưa có sự thay đổi rõ rệt.

Thực tế cho thấy, mỗi khi xuất hiện thông tin quy hoạch mới, thị trường bất động sản thường ghi nhận sự tăng giá trong ngắn hạn do tâm lý lo ngại bỏ lỡ cơ

hội đầu tư. Nhiều nhà đầu tư kỳ vọng rằng những thay đổi về hành chính sẽ tạo động lực phát triển kinh tế, kéo theo sự gia tăng giá trị bất động sản. Tuy nhiên, sự phát triển thực tế không diễn ra ngay lập tức, đặc biệt khi các yếu tố nền tảng như hạ tầng giao thông, dịch vụ công và quy hoạch đô thị chưa được triển khai đồng bộ.

Lịch sử thị trường cho thấy, tại một số khu vực từng trải qua cơn sốt đất do thông tin về điều chỉnh địa giới hành chính, giá đất tăng nhanh nhưng cũng giảm mạnh khi không có các yếu tố hỗ trợ thực sự. Những khu vực không có sự đầu tư bài bản về hạ tầng thường gặp tình trạng thanh khoản kém, dẫn đến tình trạng suy giảm giá trị sau giai đoạn tăng nóng.

Để đảm bảo sự phát triển bền vững, thị trường bất động sản cần được hỗ trợ bởi các dự án hạ tầng đồng bộ như đường

giao thông, hệ thống metro, trường học và các khu đô thị hiện đại. Việc phát triển cơ sở hạ tầng không chỉ tạo điều kiện thuận lợi cho cư dân mà còn góp phần ổn định và gia tăng giá trị bất động sản một cách bền vững.

Trước những biến động của thị trường liên quan đến thông tin quy hoạch, việc đánh giá kỹ lưỡng về mặt bằng giá, tiến độ triển khai hạ tầng và quy hoạch tổng thể là yếu tố quan trọng để giảm thiểu rủi ro. Các giao dịch dựa trên kỳ vọng ngắn hạn, không có nền tảng phát triển thực tế, có thể dẫn đến tình trạng chôn vốn hoặc suy giảm thanh khoản khi thị trường điều chỉnh.

Việc đầu tư vào các khu vực có tiềm năng phát triển thực sự, được hỗ trợ bởi hệ thống hạ tầng đồng bộ, sẽ là chiến lược an toàn và bền vững hơn so với việc chạy theo các cơn sốt đất mang tính đầu cơ.

TP.HCM

Dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Năm dự kiến triển khai	Số lượng sản phẩm dự kiến (căn)
The Global City – Giai đoạn tiếp theo	Masterise	TP.Thủ Đức	-	-
Vạn Phúc City – Giai đoạn tiếp theo	Đại Phúc	TP.Thủ Đức	-	-
Armena	Khang Điền	TP.Thủ Đức	Q2 2025	180
GLADIA By The Water	Khang Điền – Keppel Land	TP.Thủ Đức	Q2 2025	159
Paranomax River Villa	TTC Land	7	2026	43
Fifa City	Fifa Invest	Bình Chánh	2026	35
Zeit Geist – Giai đoạn tiếp theo	GS E&C	Nhà Bè	2026	138
Green Diamond	SDU	TP.Thủ Đức	2026	9
Solina	Khang Điền	Bình Chánh	2026	218
				Tổng: hơn 800 căn

Hà Nội

Dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Năm dự kiến triển khai	Số lượng sản phẩm dự kiến (ha)
Vinhomes Global Gate – Giai đoạn tiếp theo	Vingroup	Đông Anh	Q2 2025	-
Vinhomes Ocean Park 2 – The Empire	Vingroup	Hưng Yên	Q2 2025	-
Vinhomes Ocean Park 3 – The Crown	Vingroup	Hưng Yên	Q2 2025	-
FLC Premier Park	FLC	Từ Liêm	2026	6,4
Him Lam Vĩnh Tuy	Him Lam	Long Biên	2026	16
Mailand Hà Nội	Keppel Land	Hoài Đức	2026	-
				Tổng: hơn 22,4 ha

Nguồn: Avison Young Việt Nam



Khu công nghiệp TP.HCM – Hà Nội – Đà Nẵng

Báo cáo quý/Quý 1 2025

**AVISON
YOUNG**

Thành phố Hồ Chí Minh

Sơ lược thị trường

Trong quý 1 2025, TP.HCM chưa có khu công nghiệp mới đi vào hoạt động, tổng nguồn cung đất công nghiệp giữ nguyên ở mức 5.000 ha. Thành phố đang đẩy mạnh thu hút đầu tư công nghệ cao, đặc biệt là ngành bán dẫn, với việc khánh thành nhà máy sản xuất bán dẫn đầu tiên, kết hợp nghiên cứu và đào tạo nhân lực. Bên cạnh đó, Khu Công nghệ cao tiếp tục thu hút dự án lớn, trong đó có 12 dự án mới với tổng vốn hơn 1 tỷ USD. Nếu nhận được hỗ trợ phù hợp, TP.HCM có thể triển khai nhà máy bán dẫn thứ hai vào năm 2026, khẳng định vai trò trung tâm công nghệ và từng bước tham gia sâu hơn vào chuỗi cung ứng toàn cầu.

Nguồn cung và nhu cầu

Trong quý 1 2025, TP.HCM vẫn chưa có KCN mới nào đi vào hoạt động, giữ nguyên tổng nguồn cung đất công nghiệp ở mức khoảng 5.000 ha. KCN Hiệp Phước giai đoạn 3 (393 ha), cùng KCN Phạm Văn Hai I (379 ha) và II (289 ha) đang được thành phố mời gọi đầu tư.

Hiện nay, TP.HCM đang đẩy mạnh thu hút đầu tư vào lĩnh vực công nghệ cao nhằm tạo động lực cho sự phát triển kinh tế và khoa học – công nghệ của thành phố. Ngoài Khu Công nghệ cao đã đi vào hoạt động, thành phố đang triển khai xây dựng Khu Công viên Khoa học Công nghệ tại phường Long Phước, TP. Thủ Đức. Khu vực này có diện tích gần 200 ha, nằm cách Khu Công nghệ cao hiện hữu khoảng 2 km và được kỳ vọng trở thành trung tâm nghiên cứu, đổi mới sáng tạo hàng đầu khu vực. Khu công nghệ cao, theo kế hoạch, trong năm 2025, sẽ có 12 dự án được khởi công, bao gồm 10 dự án trong nước và 2 dự án FDI, với tổng vốn đầu tư lên đến hơn 1 tỷ USD. Đây là tín hiệu tích cực cho thấy sự quan tâm mạnh mẽ của các nhà đầu tư đối với TP.HCM, đặc biệt trong lĩnh vực công nghệ cao. Ngày 6/1, TP.HCM đã khởi công dự án xây dựng nhà máy sản xuất sinh phẩm huyết tương tại Khu Công nghệ cao, đánh dấu dự án đầu tiên của năm tại đây.

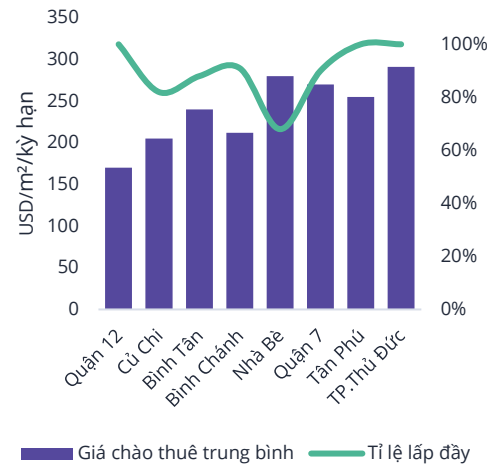
Tình hình hoạt động

Tình hình hoạt động của các KCN hiện hữu tại TP.HCM trong quý đầu năm 2025 duy trì ổn định. Giá thuê đất trung bình đạt 243 USD/m²/kỳ hạn và tỉ lệ lấp đầy đạt 90%.

Hiện tại, TP.HCM đang tập trung đầu tư vào lĩnh vực bán dẫn, không chỉ thu hút các tập đoàn công nghệ hàng đầu mà còn xây dựng các chương trình đào tạo chuyên sâu nhằm cung cấp nhân lực có trình độ cao. Một trong những bước đi quan trọng là việc thành phố sắp khánh thành nhà máy sản xuất bán dẫn đầu tiên. Nhà máy này không chỉ phục vụ sản xuất mà còn là trung tâm nghiên cứu thực tiễn, tạo cơ hội cho sinh viên và giảng viên tiếp cận với công nghệ tiên tiến.

Bên cạnh đó, TP.HCM cũng tích cực hỗ trợ các doanh nghiệp và nhà đầu tư nhằm mở rộng năng lực sản xuất. Nếu có sự hỗ trợ phù hợp từ Khu Công nghệ cao, một nhà máy bán dẫn thứ hai sẽ được triển khai vào năm 2026. TP.HCM hướng tới mục tiêu trở thành trung tâm công nghệ cao hàng đầu, đồng thời nâng cao vị thế trên bản đồ công nghệ khu vực và quốc tế. Phát triển công nghiệp bán dẫn không chỉ củng cố vai trò thành phố mà còn mở ra cơ hội để Việt Nam tham gia sâu hơn vào chuỗi cung ứng toàn cầu.

Giá thuê trung bình và Tỉ lệ lấp đầy theo quận

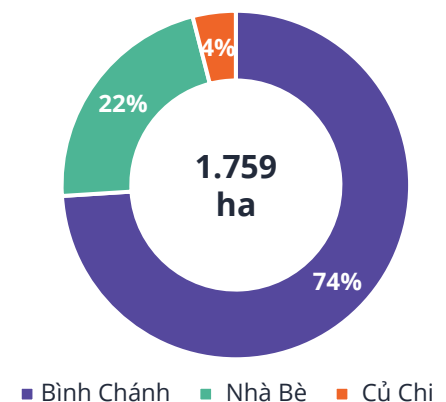


Giá thuê trung bình và Tỉ lệ lấp đầy Quý 1 2025

Giá thuê trung bình	243 USD/m ² /kỳ hạn
Tỉ lệ lấp đầy trung bình	90%

(So sánh với quý trước)

Nguồn cung tương lai



Nguồn: Avison Young Việt Nam

Khu công nghiệp	Vị trí	Tổng diện tích (ha)	Diện tích cho thuê (ha)	Kỳ hạn thuê	Giá thuê trung bình (USD/m²/kỳ hạn)	Tỉ lệ lấp đầy
Khu chế xuất Tân Thuận	Quận 7	300	204	2041	-	90%
Khu chế xuất Linh Trung 1	TP.Thủ Đức	62	46	2042	-	100%
KCN Bình Chiểu	TP.Thủ Đức	27	21	2046	255	100%
KCN Vĩnh Lộc	Bình Chánh	207	131	2047	250	100%
KCN Lê Minh Xuân	Bình Chánh	100	66	2047	220	100%
KCN Tân Tạo 1	Bình Tân	161	97	2047	240	97%
Khu công nghiệp Tân Bình (Giai đoạn 1+2)	Tân Phú	130	90	2047	320	100%
KCN Tây Bắc Củ Chi	Củ Chi	208	145	2048	180	97%
KCN Hiệp Phước 1	Nhà Bè	311	222	2048	280	100%
KCN Tân Thới Hiệp	Quận 12	28	20	2049	170	100%
KCN Tân Tạo 2	Bình Tân	183	116	2050	240	78%
Khu chế xuất Linh Trung 2	TP.Thủ Đức	62	44	2050	-	100%
Khu công nghệ cao (Giai đoạn 1)	TP.Thủ Đức	326	301	2052	370	100%
KCN Tân Phú Trung	Củ Chi	543	359	2054	230	65%
KCN cơ khí – ô tô (Hoà Phú)	Củ Chi	100	67	2057	200	85%
KCN An Hạ	Bình Chánh	124	81	2058	170	85%
KCN Đông Nam	Củ Chi	287	181	2058	210	82%
KCN Hiệp Phước 2	Nhà Bè	597	345	2058	280	35%
KCN Cát Lái 1+2	TP.Thủ Đức	137	70	2061	320	100%
KCN Lê Minh Xuân III	Bình Chánh	231	156	2064	210	80%
		Tổng cộng: 4.124	Tổng cộng: 2.762	Trung bình:~243		Trung bình: 90%

Nguồn: Avison Young Việt Nam

Sơ lược thị trường

Trong quý 1 2025, Hà Nội chưa có KCN mới đi vào hoạt động, hiện có 9 KCN và 1 khu công nghệ cao với tổng diện tích gần 3.000 ha. Thành phố đã phê duyệt quy hoạch hai KCN tại Thường Tín và KCN sạch Sóc Sơn, đồng thời thành lập ba cụm công nghiệp làng nghề theo hướng phát triển xanh, sạch, ứng dụng công nghệ cao. Thị trường Hà Nội duy trì ổn định với giá thuê đất trung bình 223 USD/m²/kỳ hạn, tỉ lệ lấp đầy tăng lên 93%. Đầu năm 2025, INVENTEC chính thức nhận bàn giao hơn 16 ha đất tại HANSSIP để xây dựng nhà máy, thúc đẩy chuỗi giá trị công nghiệp hỗ trợ và kết nối doanh nghiệp Việt vào hệ sinh thái sản xuất toàn cầu.

Nguồn cung và nhu cầu

Trong quý 1 2025, Hà Nội chưa có KCN mới nào đi vào hoạt động. Hiện tại, thành phố có 9 KCN và 1 khu công nghệ cao đang vận hành, với tổng diện tích đất tự nhiên gần 3.000 ha.

Ngày 10/1, UBND TP. Hà Nội phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2.000 cho hai KCN tại huyện Thường Tín và KCN sạch Sóc Sơn. Cụ thể, KCN Bắc Thường Tín có diện tích khoảng 137 ha, thuộc các xã Văn Bình, Liên Phương, Ninh Sở, KCN Phụng Hiệp rộng gần 175 ha, thuộc các xã Tô Hiệu, Nghiêm Xuyên, Thăng Lợi, Dũng Tiến và KCN sạch Sóc Sơn với diện tích nghiên cứu gần 324ha, thuộc hai xã Minh Trí và Tân Dân, được quy hoạch theo hướng công nghiệp bền vững.

UBND TP. Hà Nội cũng quyết định thành lập ba cụm công nghiệp làng nghề tại Thạch Thất và Thường Tín, gồm Cụm công nghiệp làng nghề Hương Ngải – giai đoạn 1 (10 ha) tại xã Hương Ngải (huyện Thạch Thất), cụm công nghiệp Hòa Bình – giai đoạn 1 (7,04 ha) tại xã Hòa Bình (huyện Thường Tín) và cụm công nghiệp làng nghề Hiền Giang – giai đoạn 1 (9,62 ha) tại xã Hiền Giang (huyện Thường Tín).

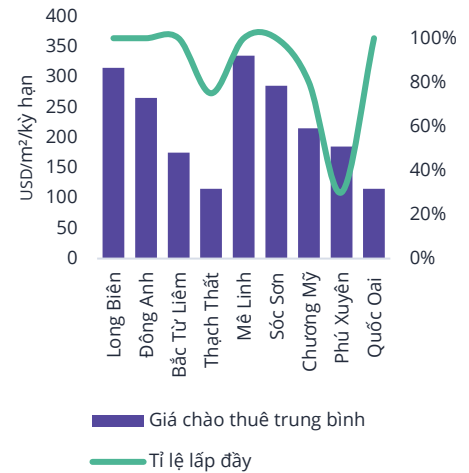
Các KCN và cụm công nghiệp mới được quy hoạch theo hướng công nghiệp xanh, sạch, ứng dụng công nghệ cao, đồng thời đầu tư hạ tầng kỹ thuật hiện đại, gồm hệ thống xử lý nước thải tập trung.

Tình hình hoạt động

Trong quý này, thị trường bất động sản công nghiệp tại Hà Nội tiếp tục ổn định về giá và ghi nhận mức tăng nhẹ trong tỉ lệ lấp đầy. Giá thuê đất trung bình tại các KCN đạt 223 USD/m²/kỳ hạn, vẫn duy trì sức cạnh tranh so với các tỉnh khác trong vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc. Tỉ lệ lấp đầy tăng lên 93%, cao hơn khoảng 5% so với quý trước, nhờ KCN Hantsip giai đoạn 1 đã được lấp đầy hoàn toàn. Điều này phản ánh hiệu quả trong khai thác quỹ đất công nghiệp. Hiện hầu hết các dự án tại Hà Nội đều đạt tỉ lệ lấp đầy 100%.

Đầu năm 2025, INVENTEC, tập đoàn công nghệ hàng đầu thế giới chuyên về nghiên cứu, sản xuất bản mạch điện tử, máy chủ internet, máy tính, thiết bị ngoại vi và điện thoại thông minh, đã chính thức nhận bàn giao đất tại HANSSIP và bắt đầu xây dựng nhà máy hiện đại, mở ra cơ hội việc làm và thúc đẩy chuỗi giá trị công nghiệp hỗ trợ Việt Nam. Với quy mô đầu tư hơn 16ha, INVENTEC trở thành một trong những nhà đầu tư lớn nhất tại HANSSIP, góp phần kết nối các doanh nghiệp Việt vào hệ sinh thái sản xuất toàn cầu. Dự án này hứa hẹn sẽ tạo động lực mạnh mẽ cho ngành công nghiệp hỗ trợ, không chỉ tại Hà Nội mà còn trên phạm vi cả nước.

Giá thuê trung bình và Tỉ lệ lấp đầy theo quận

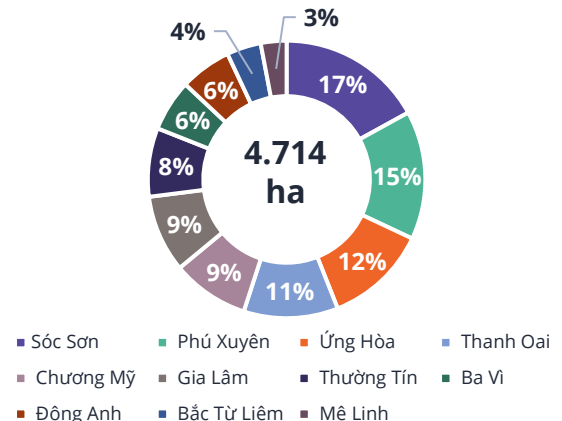


Giá thuê trung bình và Tỉ lệ lấp đầy quý 1 2025

Giá thuê trung bình	223 USD/m ² /kỳ hạn
Tỉ lệ lấp đầy trung bình	93%
	+5%

(So sánh với quý trước)

Nguồn cung tương lai



Nguồn: Avison Young Việt Nam

Khu công nghiệp	Vị trí	Tổng diện tích (ha)	Diện tích cho thuê (ha)	Kỳ hạn thuê	Giá thuê trung bình (USD/m²/ kỳ hạn)	Tỉ lệ lấp đầy
KCN Hà Nội – Đà Tư	Gia Lâm	40	30	2045	-	100%
KCN Sài Đông B (Giai Đoạn I & II)	Long Biên	47	36	2046	315	100%
KCN Thăng Long	Đông Anh	302	206	2047	265	100%
KCN Nam Thăng Long	Bắc Từ Liêm	30	18	2048	185	100%
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	Thạch Thất, Quốc Oai	1.586	962	2048	115	50%
KCN Quang Minh	Mê Linh	407	300	2052	335	100%
KCN Thạch Thất - Quốc Oai	Thạch Thất, Quốc Oai	155	120	2056	115	100%
KCN Phú Nghĩa 1+2	Chương Mỹ	165	121	2058	215	80%
KCN Nội Bài	Sóc Sơn	114	77	2058	285	100%
KCN Hanssip (Giai đoạn1)	Phú Xuyên	72	33	2063	185	100%
		Tổng: 2.918	Tổng: 1.903			TB: 223 TB: 93%

Nguồn: Avison Young Việt Nam

Sơ lược thị trường

Đến quý 1 2025, Đà Nẵng có 6 KCN, 1 khu công nghệ cao và 1 khu CNTT, tổng diện tích hơn 2.500 ha, chưa có KCN mới. Ngày 18/2, thành phố khởi động dự án KCN Hòa Ninh (Phú Mỹ 3 Đà Nẵng IP) tại Hòa Vang, quy mô 400 ha, vốn 6.204 tỷ đồng, hướng đến KCN hiện đại, ưu tiên công nghiệp công nghệ cao. Tình hình hoạt động KCN ổn định, giá thuê trung bình 98 USD/m²/kỳ hạn, tỉ lệ lấp đầy 79%. Đà Nẵng đẩy mạnh hạ tầng, logistics, phát triển Khu thương mại tự do, thu hút công nghiệp giá trị cao. Những yếu tố này gia tăng nhu cầu đất công nghiệp, thu hút doanh nghiệp, nâng cao giá trị bất động sản công nghiệp.

Nguồn cung và nhu cầu

Đến quý 1 2025, Đà Nẵng chưa có thêm KCN mới đi vào hoạt động. Hiện tại, thành phố có 6 KCN, 1 khu công nghệ cao và 1 khu công nghệ thông tin, với tổng diện tích tự nhiên hơn 2.500 ha.

Ngày 18/2, UBND TP Đà Nẵng chính thức công bố và khởi động dự án KCN Hòa Ninh (Phú Mỹ 3 Đà Nẵng IP) tại huyện Hòa Vang. Đây là một trong những dự án quan trọng của thành phố, có diện tích hơn 400 ha, do Công ty CP Thanh Bình Phú Mỹ đầu tư, với tổng nguồn vốn lên tới 6.204 tỷ đồng. Dự án có thời hạn hoạt động 50 năm kể từ khi được Nhà nước cho thuê đất và được quy hoạch theo hướng phát triển thành KCN hiện đại, đạt tiêu chuẩn quốc tế. KCN có vị trí gần Cảng nước sâu Liên Chiểu, Sân bay quốc tế Đà Nẵng và Khu Thương mại tự do Đà Nẵng, ưu tiên thu hút đầu tư vào các ngành công nghiệp chuyên sâu và công nghệ tiên tiến.

Việc triển khai dự án không chỉ mở rộng quỹ đất công nghiệp mà còn thúc đẩy các ngành công nghiệp mũi nhọn, đóng góp vào hiện đại hóa và hội nhập kinh tế của Đà Nẵng. Đây là bước đi chiến lược đón đầu làn sóng đầu tư, tận dụng lợi thế về vị trí, hạ tầng và chính sách thu hút đầu tư của thành phố.

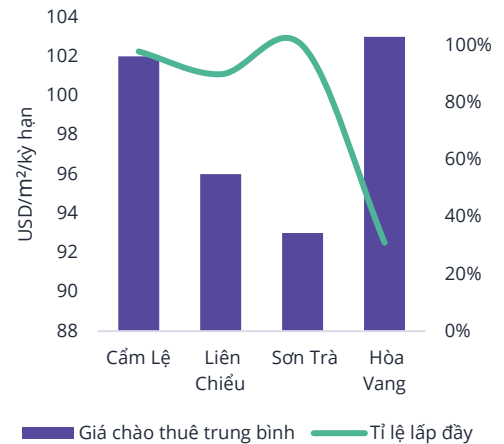
Tình hình hoạt động

Các KCN tại Đà Nẵng vẫn duy trì hoạt động ổn định, với mức giá thuê đất công nghiệp trung bình khoảng 98 USD/m²/kỳ hạn và tỉ lệ lấp đầy đạt 79%. Hiện các KCN Hòa Khánh, KCN Hòa Khánh mở rộng, KCN Đà Nẵng và KCN Dịch vụ thủy sản Đà Nẵng đã lấp đầy hoàn toàn.

Đà Nẵng đang đẩy mạnh phát triển hạ tầng, nguồn nhân lực và môi trường đầu tư nhằm trở thành trung tâm công nghiệp hàng đầu miền Trung. Thành phố tập trung thu hút các ngành công nghiệp giá trị cao như công nghệ thông tin, tự động hóa và công nghiệp xanh. Cuối tháng 3, FPT ra mắt Trung tâm R&D công nghệ cao và chip bán dẫn tại Đà Nẵng, góp phần xây dựng "Silicon Bay" và thúc đẩy công nghệ "Make in Vietnam". Trung tâm rộng gần 3.000 m², là bước cụ thể hóa hợp tác giữa FPT và Sở KH&CN Đà Nẵng.

Nâng cấp giao thông, cảng biển, logistics và phát triển Khu thương mại tự do giúp tối ưu vận chuyển, thu hút đầu tư, thúc đẩy kinh tế đối ngoại. Những yếu tố này tạo động lực mạnh mẽ cho BĐS công nghiệp Đà Nẵng, gia tăng nhu cầu đất, thu hút doanh nghiệp sản xuất, logistics, công nghệ cao và nâng cao giá trị bất động sản trong dài hạn.

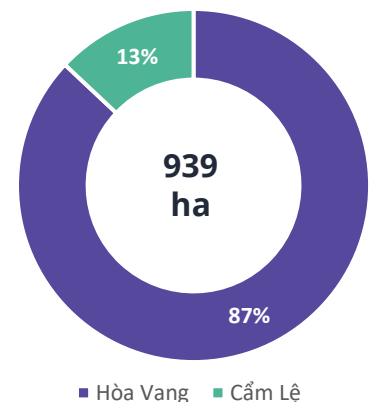
Giá thuê trung bình và Tỉ lệ lấp đầy theo quận



Giá thuê trung bình và Tỉ lệ lấp đầy quý 1 2025

Giá thuê trung bình	98 USD/m ² /kỳ hạn
Tỉ lệ lấp đầy trung bình	79%

Nguồn cung tương lai



Nguồn: Avison Young Việt Nam

Khu công nghiệp	Vị trí	Tổng diện tích (ha)	Diện tích cho thuê (ha)	Kỳ hạn thuê	Giá chào thuê trung bình (USD/m²/kỳ hạn)	Tỉ lệ lấp đầy
KCN Đà Nẵng	Sơn Trà	50,10	41,87	2043	95	100%
KCN Liên Chiểu	Liên Chiểu	289,35	208,00	2046	100	75%
KCN Hoà Khánh	Liên Chiểu	396,00	303,93	2048	95	100%
KCN Dịch vụ thuỷ sản Đà Nẵng	Sơn Trà	50,63	45,72	2051	90	100%
KCN Hoà Cầm – Giai đoạn 1	Cẩm Lệ	136,70	96,00	2053	102	98%
KCN Hoà Khánh mở rộng	Liên Chiểu	132,60	107,40	2054	95	100%
Khu công nghệ cao Đà Nẵng	Hòa Vang	1.128,4	612,27	2060	97	52%
Khu công nghệ thông tin tập trung Đà Nẵng	Hòa Vang	341,00	170,00	2063	110	10%
		Tổng: 2.524	Tổng: 1.585	Trung bình: 98		Trung bình: 79%

Nguồn: Avison Young Việt Nam



Xu hướng phát triển khu công nghiệp thế hệ mới

Thay vì mô hình truyền thống, các KCN thế hệ mới đang tích hợp ba lớp dịch vụ gồm: hạ tầng thông minh (IoT, 5G), hệ sinh thái doanh nghiệp phụ trợ và tiện ích đa chức năng như trung tâm R&D, khu nhà ở công nhân. Đặc biệt, mô hình nhà xưởng cao tầng giúp tiết kiệm 40% diện tích, cho phép thuê linh hoạt theo module, hiện đã được áp dụng tại nhiều địa phương như TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Tây Ninh, Bà Rịa-Vũng Tàu, Long An, Hải Dương và Bắc Ninh.

Về hạ tầng công nghiệp xanh, Chính phủ đặt mục tiêu đến năm 2030 có 30% khu công nghiệp đạt chứng chỉ LEED/xanh, mở ra cơ hội phát triển các dự án sử dụng vật liệu tái chế, hệ thống năng lượng mặt trời áp mái và xử lý nước thải tuần hoàn. Dự án Khu liên hợp công nghiệp Hàn Quốc tại Hưng Yên, với tổng vốn đầu tư 6.083 tỷ đồng, là một ví dụ tiêu biểu cho xu hướng này.

Chính phủ phê duyệt loạt KCN mới

đầu năm 2025

Đầu năm 2025, Chính phủ đã phê duyệt 14 dự án KCN mới trên cả nước. Các dự án này được triển khai tại Cần Thơ, Hải Phòng, Thái Nguyên, Bình Phước, Bắc Giang, Hải Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu, với tổng diện tích hơn 4.000 ha và tổng vốn đầu tư lên đến hàng chục nghìn tỷ đồng. Việc phê duyệt các khu công nghiệp mới không chỉ giúp mở rộng quỹ đất công nghiệp mà còn tạo điều kiện thu hút dòng vốn đầu tư trong và ngoài nước.

Đồng thời, các dự án này sẽ góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương, tạo việc làm và cải thiện cơ sở hạ tầng. Đặc biệt, một số KCN còn được định hướng phát triển theo mô hình hiện đại, ứng dụng công nghệ cao và chú trọng yếu tố bền vững, phù hợp với xu hướng phát triển công nghiệp xanh.

Với sự gia tăng nguồn cung KCN, thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam dự báo sẽ tiếp tục sôi động, thu hút nhiều doanh nghiệp trong các lĩnh vực

sản xuất, logistics và công nghệ cao.

Việt Nam hút vốn lớn vào trung tâm dữ liệu

Việt Nam đang trở thành điểm nóng mới trong cuộc đua trung tâm dữ liệu Đông Nam Á, với việc Saigon Asset Management (SAM) đầu tư 1,5 tỷ USD xây dựng trung tâm dữ liệu 150 MW tại Bình Dương. Dự án hợp tác cùng VSIP, triển khai trên 50 ha và vận hành giai đoạn đầu sau hai năm.

Triển vọng của ngành trung tâm dữ liệu tại Việt Nam rất hứa hẹn nhờ nhu cầu lưu trữ và xử lý dữ liệu ngày càng tăng từ các doanh nghiệp và tập đoàn công nghệ toàn cầu. Với vị trí chiến lược, chi phí vận hành cạnh tranh và chính sách thu hút đầu tư, Việt Nam có cơ hội trở thành trung tâm dữ liệu khu vực. Tuy nhiên, để thu hút thêm vốn FDI và mở rộng quy mô, cần tiếp tục hoàn thiện hạ tầng điện, mạng lưới kết nối và các chính sách ưu đãi cho ngành này.

TP.HCM

Khu công nghiệp	Quận/Huyện	Tổng diện tích (ha)
KCN Vĩnh Lộc mở rộng	Bình Chánh	56
KCN Ô tô – Cơ khí (Giai đoạn 2)	Củ Chi	65
KCN Lê Minh Xuân (Mở rộng)	Bình Chánh	110
KCN Phong Phú	Bình Chánh	148
KCN Phạm Văn Hai II	Bình Chánh	289
KCN Lê Minh Xuân (Giai đoạn 2)	Bình Chánh	319
KCN Phạm Văn Hai I	Bình Chánh	379
KCN Hiệp Phước (Giai đoạn 3)	Nhà Bè	393
Tổng		1.759

Hà Nội

Tên khu công nghiệp	Quận/Huyện	Tổng diện tích (ha)
KCN Ba Vì	Ba Vì	310
Khu công nghệ cao sinh học Hà Nội	Bắc Từ Liêm	203
KCN Phú Nghĩa (mở rộng)	Chương Mỹ	219
KCN Nam Tiến Xuân	Chương Mỹ	192
KCN Đông Anh	Đông Anh	300
KCN Phù Đổng	Gia Lâm	410
KCN Quang Minh II	Mê Linh	160
KCN HANSSIP (Giai đoạn 2)	Phú Xuyên	482
KCN Bắc Phú Xuyên	Phú Xuyên	215
KCN Sạch Sốc Sơn	Sóc Sơn	324
KCN Tiến Thắng	Sóc Sơn	450
KCN Thanh Văn – Tân Ước	Thanh Oai	350
KCN Xuân Dương	Thanh Oai	150
KCN Bắc Thường Tín	Thường Tín	137
KCN Phụng Hiệp	Thường Tín	175
KCN Phụng Hiệp – giai đoạn 2	Thường Tín	87
KCN Khu Cháy	Ứng Hòa	550
Tổng cộng		4.714

Đà Nẵng

Khu công nghiệp	Quận/Huyện	Tổng diện tích (ha)
KCN hỗ trợ Khu công nghệ cao	Hoà Vang	59
KCN Hoà Cầm – Giai đoạn 2	Cẩm Lệ	120
KCN Hoà Nhơn	Hoà Vang	360
KCN Hoà Ninh	Hoà Vang	400
Tổng		939

Để biết thêm thông tin vui lòng truy cập đường dẫn
avisonyoung.vn hoặc liên hệ:

David Jackson

Tổng giám đốc

Việt Nam

+84 906 925 935

David.Jackson@avisonyoung.com

Winnie Lam

Giám đốc vận hành

Việt Nam

+84 765 595 616

Winnie.Lam@avisonyoung.com

Tâm Lê

Phó phòng, Tư vấn và nghiên cứu thị trường

Việt Nam

+84 703 304 970

Tam.Le@avisonyoung.com

Avison Young Việt Nam

Trụ sở chính:

Tòa nhà Deutsches Haus TP.HCM,

Tầng 3, 33 Lê Duẩn, Quận 1,

TP.HCM, Việt Nam

+84 28 3827 5665

Văn phòng Hà Nội:

Epic Tower,

Tầng 3, 19 Duy Tân, Quận Nam Từ Liêm,

Hà Nội, Việt Nam

Visit us online

avisonyoung.com

©2025 Avison Young Vietnam Inc. All rights reserved.

E. & O.E.: The information contained herein was obtained from sources which we deem reliable and, while thought to be correct, is not guaranteed by Avison Young.

**AVISON
YOUNG**