

The background of the entire page is a photograph of a large container ship. The ship's bow is visible on the right side, with its dark hull and a red stripe. The deck is stacked high with colorful shipping containers in shades of blue, red, and yellow. The ship is sailing on a calm body of water, and its reflection is clearly visible in the foreground. The sky is a clear, pale blue with a few wispy white clouds. In the far distance, a range of low mountains or hills is visible on the horizon.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Bản tin thị trường hàng quý – Quý 2/2025

BP. Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam | Tháng 7/2025

Việt Nam Kinh tế

Q2 2025

Tổng hợp các chỉ số kinh tế vĩ mô chính của Việt Nam bao gồm GDP, lạm phát, lãi suất, FDI và thương mại, tính đến Q2 2025.

knightfrank.com/research

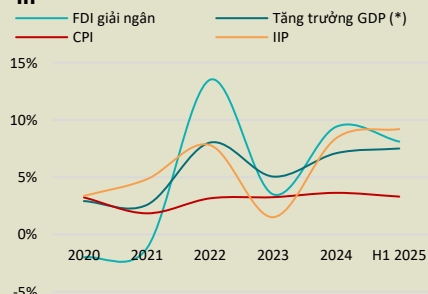
Kinh Tế Việt Nam Tăng Trưởng Mạnh Mẽ Trong 6 Tháng Đầu Năm 2025

- GDP của Việt Nam tăng 7,52% so với cùng kỳ năm trước trong nửa đầu năm 2025, nhờ sản lượng công nghiệp tăng 9,2%. Xuất khẩu tăng 14,4% lên 219,8 tỷ đô la Mỹ và thặng dư thương mại 7,63 tỷ đô la Mỹ. CPI trung bình giữ ở mức 3,27%, trong khi FDI thực hiện tăng 8,1% lên 11,7 tỷ đô la Mỹ, nhấn mạnh sự tự tin của nhà đầu tư bất chấp những lo ngại về thuế quan đang diễn ra.

VIỆT NAM

Việt Nam duy trì đà tăng trưởng mạnh mẽ trong nửa đầu năm 2025, với GDP tăng 7,52% so với cùng kỳ năm trước, được hỗ trợ bởi mức tăng 9,2% trong sản lượng công nghiệp, nhu cầu trong nước mạnh mẽ và xuất khẩu tăng 14,4% lên 219,8 tỷ USD. Sản xuất, điện tử và nông nghiệp vẫn là động lực tăng trưởng chính, được hỗ trợ bởi mức tăng 8,1% trong FDI giải ngân lên 11,7 tỷ USD. Lạm phát trung bình chỉ 3,27%, thấp hơn nhiều so với mức trần 4,5% của Ngân hàng nhà nước, trong khi thặng dư thương mại 7,63 tỷ USD nhấn mạnh sức mạnh và sự ổn định kinh tế vĩ mô của Việt Nam trong bối cảnh bất ổn toàn cầu.

Hình 1: Tăng trưởng GDP, FDI, CPI và IIP



(*) Tăng trưởng GDP được tính theo giá cố định năm 2010 (giá thực).
Tỷ giá quy đổi: 1 USD = 26.000 VND
Nguồn: Bộ phận nghiên cứu Knight Frank Việt Nam, Tổng cục Thống kê (GSO), Ngân hàng Thế giới (World Bank), Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB), Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF).

Chính phủ duy trì quản lý tài khóa chặt chẽ, giữ thâm hụt ngân sách ổn định quanh mức 3,5% của GDP. Việc tiếp tục phát triển cơ sở hạ tầng, chính sách tiền tệ ổn định cùng nguồn nhân lực chất lượng cao đã và đang củng cố triển vọng kinh tế tích cực cho Việt Nam trong năm 2025.

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TP.HCM tiếp tục ghi nhận đà tăng trưởng ổn định trong 6T/2025, GRDP tăng 7,49% theo năm. Chỉ số sản xuất công nghiệp tăng 8%, trong khi doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tăng 18,9% đạt 675 nghìn tỷ đồng (khoảng 26,4 tỷ USD). Thành phố chào đón hơn 3,8 triệu lượt khách quốc tế, tăng 44% so với cùng kỳ, thúc đẩy ngành du lịch và lưu trú tăng trưởng.

Tuyến Metro số 1 đã hoạt động, trong khi việc giải phóng mặt bằng cho Tuyến số 2 sắp hoàn tất. Các dự án cơ sở hạ tầng lớn như Đường vành đai 3 và Cầu Thủ Thiêm 4 tăng cường kết nối và giảm bớt tình trạng tắc nghẽn giao thông. Dòng vốn FDI ổn định vào các khu công nghiệp và khu công nghệ cao tiếp tục củng cố vị thế của TP. HCM như một trung tâm thương mại và sản xuất năng động.

HÀ NỘI

Hà Nội ghi nhận tăng trưởng kinh tế ổn định trong nửa đầu năm 2025, GRDP tăng 7,1% theo năm được thúc đẩy bởi mức tăng 8,5% trong sản xuất công nghiệp và doanh thu bán lẻ tăng 14%, đạt 510 nghìn tỷ đồng (khoảng 20,1 tỷ USD).

7,52% y-o-y

Tăng trưởng GDP – Một trong những nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất trong 6T/2025

3,27%

Lạm phát (CPI) trong 6T/2025 (so với cùng kỳ)

8,1%

Tăng trưởng FDI giải ngân 6T/2025 (so với cùng kỳ)

9,2%

Tăng trưởng Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) trong 6T/2025

4,5%

Lãi suất tái cấp vốn (không thay đổi, 6T/2025)

Thành phố chào đón gần 3,6 triệu lượt khách quốc tế, tăng 22% theo năm, góp phần thúc đẩy mạnh mẽ ngành du lịch và dịch vụ.

Đường vành đai 3.5, các công trình chuẩn bị cho Tuyến tàu điện ngầm số 3 và 4, và các sáng kiến thành phố thông minh đang được tiến hành giúp cải thiện khả năng di chuyển và thúc đẩy quản trị số. Đồng thời, các nỗ lực bảo tồn di sản văn hóa tiếp tục song song với những nâng cấp này, giúp đảm bảo tăng trưởng cân bằng và củng cố vai trò của Hà Nội là trung tâm kinh tế và hành chính của miền Bắc.



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP. HCM

Điểm Tin Thị Trường Hàng Quý – Q2 2025

Nội dung	Trang
Thị trường Văn phòng	4
Thị trường Căn hộ	5
Thị trường Khu công nghiệp	6
Thị trường Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	7
Thị trường Nhà kho xây sẵn (RBW)	8
Thị trường Khách sạn	9

TP. HCM

Thị trường văn phòng

Q2 2025

Đánh giá tổng quan về thị trường văn phòng cho thuê tại TP. Hồ Chí Minh trong Q2 2025

knightfrank.com/research

Thành Phố Hồ Chí Minh Chào Đón Tòa Nhà Văn Phòng Hạng A Lớn Nhất

- Bất chấp những biến động kinh tế vĩ mô, thị trường văn phòng cho thuê TP. Hồ Chí Minh (TP. HCM) duy trì nhu cầu ổn định trong Q2 2025 với nhiều giao dịch mới và yêu cầu thuê lớn. Nhờ vào nguồn cung mới, giá chào thuê văn phòng Hạng A tại trung tâm cán mốc 65 USD/m²/tháng, tăng 1,8% theo quý và 3,3% theo năm.

86.700 m²

Nguồn cung mới trong Q2 2025 đến từ Marina Central Tower (trung tâm), Saigon First House & Daikin Air Tower (giáp trung tâm)

40,8 USD

▲ 2,9% q-o-q
▲ 2,7% y-o-y

Nguồn cung mới tại các vị trí chiến lược đã tăng nhẹ giá chào thuê trung bình

16.800 m²

▲ 91% q-o-q
▼ 23% y-o-y

Tỷ lệ hấp thụ ròng tại Q2 2025, thúc đẩy bởi lĩnh vực Công nghệ, Dược phẩm & Hậu cần

85,8%

Tỷ lệ lấp đầy của toàn thị trường giảm nhẹ, chủ yếu đến từ các dự án mới

Không dự án mới

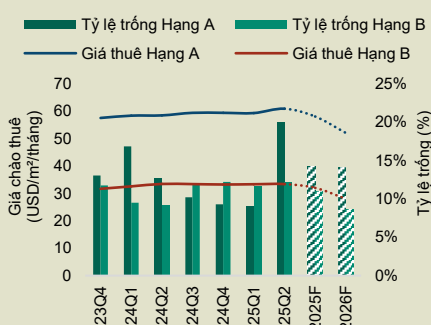
Tính đến cuối năm 2025, dự kiến không có dự án văn phòng Hạng A và Hạng B nào đi vào vận hành

TRIỂN VỌNG

Đến năm 2026, tổng nguồn cung văn phòng Hạng A tại TP. HCM dự kiến tăng 32.000 m² từ dự án Lotus Tower. Tuy nhiên, không có dự án Hạng B nào được ghi nhận tại thành phố trong vòng ít nhất 2 năm tới. Được xem là một thị trường văn phòng năng động trong khu vực Châu Á Thái Bình Dương, TP. HCM được kỳ vọng sẽ duy trì triển vọng tích cực trong các năm tới, thúc đẩy bởi nhu cầu mạnh mẽ từ các công ty đa quốc gia, đặc biệt trong lĩnh vực công nghệ và dịch vụ tài chính.

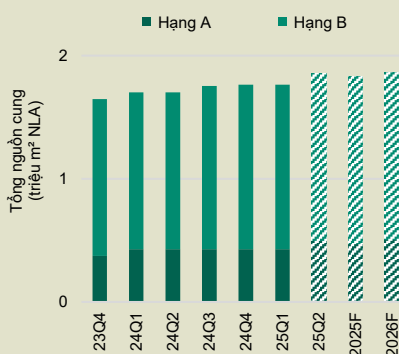
4

Biểu đồ 1: Giá thuê văn phòng và tỷ lệ trống tại TP. HCM theo phân hạng



(*) Giá chào thuê bao gồm phí dịch vụ nhưng không bao gồm thuế GTGT.

Biểu đồ 2: Sự thay đổi về nguồn cung văn phòng tại TP. HCM



Nguồn: BP, Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ VÀ TỶ LỆ TRỐNG

Với dự án Marina Central Tower, giá chào thuê trung bình đối với văn phòng Hạng A tiếp tục đà tăng, đạt 60,8 USD/m²/tháng. Trong khi đó, giá thuê văn phòng Hạng B không có nhiều thay đổi so với Q1 2025, duy trì ở mức 33,4 USD/m²/tháng. Tỷ lệ trống trung bình tăng từ 11% trong Q1 lên 14,2% vào Q2 2025, do thị trường có thể cần thêm thời gian để hấp thụ lượng văn phòng mới chào thuê trong Q2 2025.

NGUỒN CUNG

Nhờ các tòa văn phòng mới hoàn thiện tại khu trung tâm và giáp trung tâm, tổng nguồn cung văn phòng tại TP. HCM tăng khoảng 4,9% theo quý lên 1,9 triệu m² sản phẩm đến 2025.

Khu vực trung tâm vẫn dẫn đầu thị trường về nguồn cung, chiếm khoảng 51% tổng nguồn cung, theo sau bởi khu vực ngoại trung tâm (19,4%) và khu Nam (13,6%).

NHU CẦU

Trong Q2 2025, thị trường văn phòng TP. HCM tiếp tục ghi nhận mức hấp thụ tích cực đối với cả hai phân hạng, chủ yếu từ các tòa văn phòng xanh tại các khu vực trọng điểm như Quận 1 và Tân Bình.

Trong Q2 2025, thành phố ghi nhận mức hấp thụ ròng 16.800 m², đưa tổng diện tích được cho thuê lên 1,6 triệu m². Các tập đoàn đa quốc gia trong lĩnh vực Công nghệ, Dược phẩm và Hậu cần chiếm ưu thế trong quý này.

TP. HCM

Thị trường căn hộ

Q2 2025

Phân tích tổng quan thị trường căn hộ về các yếu tố như nguồn cung, nhu cầu, giá cả và các xu hướng tại thị trường căn hộ TP. HCM trong Q2 2025.

knightfrank.com/research

Phân Khúc Căn Hộ Bình Dân Trở Lại Sau Thời Gian Dài Vắng Bóng

- Sau khi ghi nhận nguồn cung thấp nhất trong Q1 2025, nguồn cung căn hộ mới TP. HCM đạt hơn gấp đôi trong Q2 2025, khoảng 1.500 căn. Cùng với xu hướng nguồn cung, hiệu suất thị trường cải thiện với 2.300 căn được tiêu thụ, tương đương mức hấp thụ 48%. Nhờ sự trở lại của phân khúc bình dân, cùng mức giá ổn định của hàng tồn kho, giúp duy trì ổn định giá bán sơ cấp bình quân ở mức 3.729 USD/m².

1.556 căn ▲140% q-o-q
▲16% y-o-y

Nguồn cung mới trong Q2 2025, chủ yếu từ các dự án hiện hữu và 1 dự án mới phân khúc bình dân duy nhất tại TP. Thủ Đức

2.319 căn ▲228% q-o-q
▲15% y-o-y

Nhu cầu (số căn bán) trong Q2 2025, duy trì ở mức cao đối với sản phẩm mở mới, tuy nhiên hàng tồn kho diễn biến ở mức chậm.

48%

Tỷ lệ hấp thụ trong Q2 2025, cải thiện rõ rệt nhờ nhu cầu mạnh mẽ đối với dự án mở mới

3.729 USD ▲2% q-o-q
▲9.5% y-o-y

Giá bán sơ cấp bình quân/m² trong Q2 2025, tăng nhẹ, nhờ sự trở lại của các sản phẩm bình dân và ổn định giá của hàng tồn kho

18.600 căn

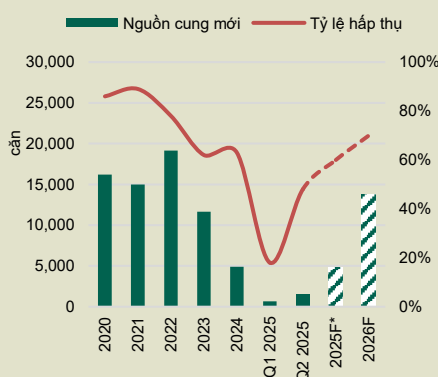
Nguồn cung mới nửa cuối 2025-2026, tăng đáng kể sau khi chạm đáy vào 2024, nhờ vào các luật mới đơn giản hóa thủ tục và sự phát triển mạnh mẽ của hạ tầng

dạng hóa lựa chọn trong bối cảnh khan hiếm nguồn cung sơ cấp và giá bán duy trì cao.

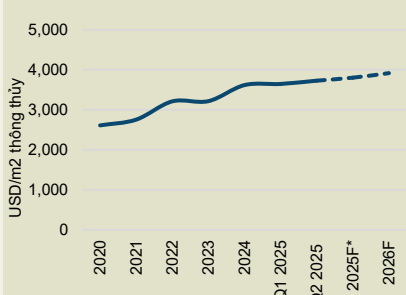
TRIỂN VỌNG

Trong nửa cuối năm 2025, Knight Frank dự báo sẽ có khoảng 4.900 căn được chào bán với đa dạng sản phẩm từ phân khúc bình dân tới phân khúc siêu sang, điều này duy trì mức giá chào bán sơ cấp trung bình ổn định ở mức 3.800 USD/m².

Biểu đồ 1: Nguồn cung căn hộ mới tại TP. HCM và tỷ lệ hấp thụ



Biểu đồ 2: Giá bán sơ cấp căn hộ tại TP. HCM



Lưu ý: Tỷ lệ hấp thụ được tính dựa trên lượng bán mới chia cho (nguồn cung mới + nguồn cung có sẵn đầu năm/quý)
(*) 2025F là phân dự báo cho các quý còn lại của năm
Khu Tây: Bình Chánh, Bình Tân | Khu Nam: Quận 7, Nhà Bè, Cần Giờ
| TP. Thủ Đức: Quận 2, Quận 9, Thủ Đức
Nguồn: BP. Nghiên cứu thị trường Knight Frank Việt Nam

MIỀN NAM

Thị trường khu công nghiệp

Q2 2025

Phân tích tổng quan thị trường khu công nghiệp tại miền Nam trong 6 tháng đầu năm 2025

knightfrank.com/research

Nhu Cầu Thuê BDS Công Nghiệp Bền Vững Bất Chấp Biến Động Toàn Cầu

► Trong nửa năm đầu 2025, thị trường miền Nam chào đón nguồn cung mới tại Long An, sau một năm trầm lắng, đưa tổng nguồn cung lên gần 27.000 ha. Nhu cầu ổn định từ cả các công ty sản xuất trong nước và quốc tế, bất chấp các lo ngại kinh tế vĩ mô toàn cầu, đã củng cố tình hình kinh doanh của thị trường miền Nam.

85 ha

Nguồn cung mới trong 6T/ 2025 từ dự án Prodezi Eco Long An – Giai đoạn 1

169 USD

▲ 4,5% cùng kỳ
▲ 4,4% theo năm

Nhu cầu cao nhưng nguồn cung mới hạn chế đã đẩy giá chào thuê trung bình tăng cao

32 ha

Tỷ lệ hấp thụ trong Q1 2025

90,2%

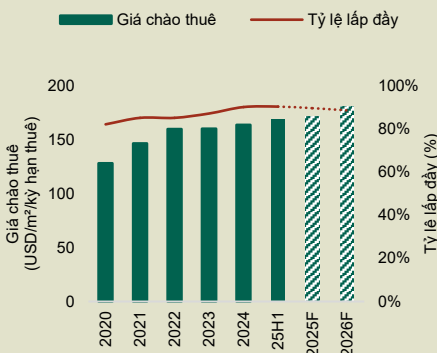
▼ 0,2 điểm phần trăm cùng kỳ
▲ 0,2 điểm phần trăm theo năm

Tỷ lệ lấp đầy của thị trường duy trì trên 90%, nhờ vào nhu cầu thuê ổn định

490 ha

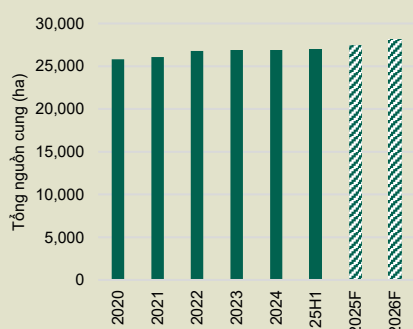
Nguồn cung mới trong H2 2025 từ KCN Cây Trường tại Bàu Bàng, Bình Dương

Biểu đồ 1: Tình hình hoạt động Thị trường Khu công nghiệp miền Nam



Lưu ý: Giá chào cho toàn bộ thời hạn thuê còn lại

Biểu đồ 2: Nguồn cung Thị trường Khu công nghiệp miền Nam



Khu miền Nam gồm TP. HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu
Nguồn: BP. Nghiên cứu thị trường Knight Frank Việt Nam

GIÁ THUÊ VÀ TỶ LỆ LẤP ĐẦY

Tại miền Nam, sự thiếu hụt nguồn cung mới đã đẩy giá chào thuê trung bình tăng 4,4%, đạt 169,4 USD/m²/kỳ hạn thuê. TP. HCM và Bình Dương vẫn là các thị trường đắt đỏ nhất, với giá thuê dao động từ 198 USD – 270 USD/ m²/kỳ hạn thuê.

Tỷ lệ lấp đầy trung bình của các khu công nghiệp miền Nam vẫn duy trì ở mức cao, khoảng 90% trong H1 2025, nhờ vào nhu cầu thị trường ổn định.

NGUỒN CUNG

Sau một năm 2024 trầm lắng khi không có nguồn cung mới nào, thị trường công nghiệp miền Nam chào đón một khu công nghiệp mới, Prodezi Eco Long An - Giai đoạn 1, cung cấp thêm 85 ha vào tổng nguồn cung. Nhờ có quỹ đất dồi dào và cơ sở hạ tầng cải thiện, Long An đang nổi lên như một trung tâm công nghiệp mới tại miền Nam, chiếm khoảng 17% tổng nguồn cung.

NHU CẦU

Trong H1 2025, thị trường khu công nghiệp miền Nam ghi nhận mức hấp thụ rỗng 32 ha, do thiếu hụt nguồn cung và giá chào thuê tăng cao.

Phần lớn các giao dịch thuê đất mới đến từ Long An và Đồng Nai, từ các công ty sản xuất Trung Quốc, Đài Loan và Việt Nam.

Ngoài ra, BR-VT đang trở thành điểm đầu tư hấp dẫn hơn cho các doanh nghiệp FDI, đặc biệt sau khi kế hoạch sáp nhập với TP. HCM và Bình Dương được phê duyệt.

TRIỂN VỌNG

Tính đến 2026, nguồn cung mới từ Bình Dương gồm KCN Cây Trường và VSIP III – Giai đoạn 2 sẽ là động lực chính thúc đẩy nhu cầu thị trường miền Nam. Thêm vào đó, các chính quyền địa phương đang tích cực thúc đẩy việc mở rộng không gian phát triển công nghiệp đến các khu vực xa hơn, ví dụ như Bắc Tân Uyên (Bình Dương) và Trảng Bom (Đồng Nai).

MIỀN NAM

Thị trường nhà xưởng xây sẵn

Q2 2025

Phân tích tổng quan thị trường nhà xưởng xây sẵn tại miền Nam trong nửa đầu năm 2025

knightfrank.com/research

Thị Trường Miền Nam Mở Rộng Với Nhu Cầu Ổn Định

- Trong 6T/2025, thị trường miền Nam đã cho thuê được 160.000 m² sản nhà xưởng, chủ yếu từ các khách thuê Trung Quốc. Đồng Nai và Bình Dương dẫn đầu hoạt động cho thuê. Nguồn cung đạt 4,98 triệu m² với khoảng 49.000 m² mới hoàn thiện, và giá thuê tăng 0,7% theo năm lên 4,9 USD/m²/tháng, hỗ trợ bởi các dự án hạ tầng trọng điểm.

49.000 m²

Nguồn cung mới trong H1 2025 đến từ chủ đầu tư quốc tế tại Đồng Nai

4,9 USD

Giá chào thuê trung bình/m²/tháng

160.000 m²

Tỷ lệ lấp đầy trong H1 2025 duy trì mức lấp đầy mạnh mẽ của nguồn cung mới

89%

Tỷ lệ lấp đầy

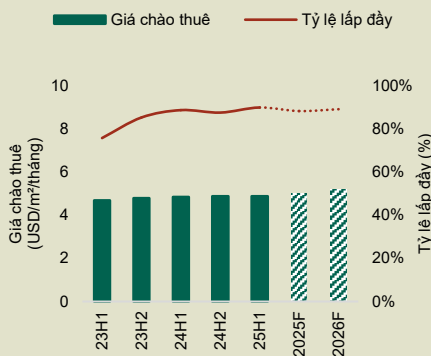
127.300 m²

Nguồn cung mới trong nửa cuối năm 2025

TRIỂN VỌNG

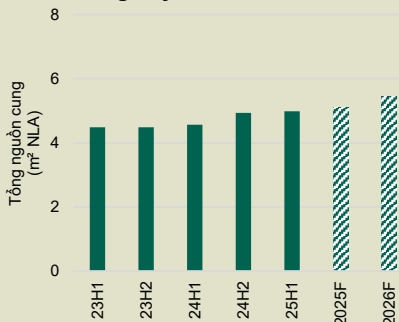
Trong nửa cuối năm 2025, nguồn cung mới dự kiến đạt 127.300 m², trong đó các đơn vị phát triển quốc tế chiếm khoảng 80%. Để ứng phó với việc hạn chế quỹ đất tại các vị trí đặc địa, những đơn vị phát triển này cũng tiên phong trong việc phát triển các cơ sở xây sẵn cao tầng, thiết lập tiêu chuẩn mới trong cung cấp sản phẩm.

Biểu đồ 1: Tình hình hoạt động Thị trường nhà xưởng xây sẵn miền Nam



Lưu ý: Giá chào thuê bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm thuế GTGT

Biểu đồ 2: Nguồn cung Thị trường Nhà xưởng xây sẵn miền Nam



Khu kinh tế trọng điểm miền Nam (SKER) gồm TP. HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu thị trường Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ

Trong nửa đầu 2025, giá chào thuê nhà xưởng xây sẵn tại miền Nam đạt 4,9 USD/m²/tháng (tăng 0,7% theo năm). Đa phần sự tăng trưởng giá thuê được ghi nhận ở các khu vực mà hưởng lợi đáng kể từ các dự án hạ tầng sắp tới như Vành đai 3, Cao tốc Bến Lức – Long Thành và Sân bay quốc tế Long Thành. Tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức cao, đạt 89%.

NGUỒN CUNG

Trong 6T/2025, KTG Industrial Nhơn Trạch 2 đã thêm 49.000 m² cho thị trường, nâng tổng nguồn cung nhà xưởng xây sẵn tại miền Nam lên 4,98 triệu m².

Với dự án mới, Đồng Nai giữ vững vị thế dẫn đầu tại thị trường miền Nam, chiếm 41% tổng nguồn cung, theo sau bởi Bình Dương với 27% và Long An với 19% tổng nguồn cung.

NHU CẦU

Trong 6T/2025, thị trường miền Nam ghi nhận khoảng 160.000 m² sản nhà xưởng đã được thuê. Các giao dịch lớn, dao động từ 2.000 – 8.000 m² NLA, tập trung chính tại Bình Dương và Đồng Nai.

Các khách thuê Trung Quốc được xem là nguồn cầu chủ lực của thị trường trong giai đoạn này. Những biến động thương mại toàn cầu tiếp diễn và nhu cầu đa dạng chuỗi cung ứng của các nhà sản xuất đa quốc gia đã gia tăng nhu cầu đối với loại hình nhà xưởng xây sẵn.

MIỀN NAM

Thị trường nhà kho xây sẵn

Q2 2025

Phân tích tổng quan thị trường nhà kho xây sẵn tại miền Nam trong nửa đầu năm 2025

knightfrank.com/research

Ngành Thương Mại Điện Tử Và Sản Xuất Thúc Đẩy Nhu Cầu Kho

- Sự tăng trưởng về nguồn cung nhà kho mới hiện đại đã thúc đẩy tăng giá chào thuê trung bình tại khu vực miền Nam. Long An vẫn là khu vực trung tâm trong việc phát triển nhà kho xây sẵn, nổi bật với một giao dịch thuê lên đến 140.000 m², cùng với nhiều giao dịch lớn khác trong giai đoạn vừa qua.

19.000 m²

Nguồn cung mới tại Bình Dương trong 6T/2025, đến từ BW Đồng An 2 Industrial Hub

4,4 USD

▲ 0,2% cùng kỳ
▲ 1% theo năm

Giá chào thuê trung bình tăng, chủ yếu từ nguồn cung mới tại vị trí đặc địa

169.200 m²

Lĩnh vực thương mại điện tử và sản xuất góp phần cải thiện mức độ hấp thụ ròng

86%

▲ 2,7 điểm phần trăm cùng kỳ
▲ 3 điểm phần trăm theo năm

Nhu cầu ổn định cải thiện tỷ lệ lấp đầy thị trường nhà kho xây sẵn

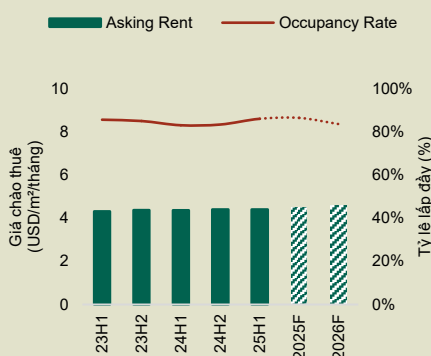
203.200 m²

Nguồn cung tương lai tính đến cuối năm 2025, chủ yếu từ Long An và Đồng Nai

TRIỂN VỌNG

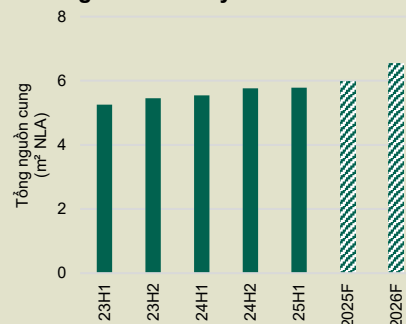
Đến cuối năm 2025, thị trường miền Nam dự kiến hoàn thiện thêm tổng cộng 203.200 m² sản kho mới, bao gồm BW Vĩnh Lộc 2, Logicross Nam Thuận và KCN Nhơn Trạch 6D – Giai đoạn 1. Đến năm 2026, nhờ có quỹ đất dồi dào và hạ tầng phát triển, Long An và Đồng Nai vẫn sẽ là điểm nóng phát triển dự án nhà kho xây sẵn tại khu vực phía Nam.

Biểu đồ 1: Tình hình hoạt động Thị trường Nhà kho xây sẵn miền Nam



Lưu ý: Giá chào thuê bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm thuế GTGT

Biểu đồ 2: Tổng nguồn cung thị trường Nhà kho xây sẵn miền Nam



Khu kinh tế trọng điểm miền Nam (SKER) gồm TP. HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu thị trường Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ

Trong nửa đầu 2025, giá chào thuê trung bình của nhà kho miền Nam tăng nhẹ khoảng 1% theo năm lên 4,4 USD/m²/tháng. Trong đó, một số dự án nổi bật cung cấp hạ tầng công nghiệp chất lượng cao và quản lý chuyên nghiệp tại các vị trí đặc địa được chào thuê ở mức trung bình từ 5,5 USD – 6,5 USD/m²/tháng. Tỷ lệ lấp đầy trung bình của toàn thị trường khoảng 86%.

NGUỒN CUNG

Với sự hoàn thiện của dự án BW Đồng An 2, tổng nguồn cung nhà kho xây sẵn tại miền Nam tăng lên 5,8 triệu m² trong 6T/2025. Dự án này đưa tổng nguồn cung nhà kho hiện đại lên 2,4 triệu m², chiếm 41,5% tổng nguồn cung.

Về vị trí, Bình Dương dẫn đầu thị trường nhà kho của khu vực, với 44,3% tổng nguồn cung. Trong khi đó, Đồng Nai và Long An chiếm lần lượt 19,4% và 16,8% tổng diện tích nhà kho cho thuê.

NHU CẦU

Trong nửa đầu 2025, thị trường nhà kho xây sẵn miền Nam ghi nhận mức hấp thụ ròng gần 169.200 m². Sự mở rộng mạnh mẽ của thương mại điện tử và ngành sản xuất đã thúc đẩy nhu cầu nhà kho tại miền Nam, thể hiện thông qua nhiều giao dịch quy mô lớn. Với nguồn cung mới dồi dào trong thời gian gần đây, Long An đang trở thành lựa chọn lý tưởng cho các khách thuê lớn.

TP. HCM

Thị trường khách sạn

Q2 2025

Phân tích tổng quan thị trường khách sạn 5 sao về các yếu tố như nguồn cung, nhu cầu, giá phòng và các xu hướng tại TP. HCM trong nửa đầu năm 2025.

knightfrank.com/research

Sự phục hồi và tăng trưởng mạnh mẽ trong tương lai nhờ nhu cầu lớn từ khách quốc tế

- Kỷ niệm 50 năm Ngày Thống nhất đất nước (30/4) được lên kế hoạch tỉ mỉ với nhiều hoạt động văn hóa, lịch sử và giải trí trong suốt tháng 4 và tháng 5. Các sự kiện này đã thu hút thành công một lượng lớn khách du lịch quốc tế và trong nước. Nhờ vậy, tỷ lệ lấp đầy trung bình của các khách sạn cao cấp tại trung tâm thành phố đạt gần 100% trong giai đoạn này.

44 phòng

Nguồn cung mới trong nửa đầu 2025 bao gồm 150 phòng từ The Indigo Saigon The City, trong khi 106 phòng tại Sheraton Grand Opera Hotel đóng cửa để cải tạo.

7.304 phòng ▲ 0,6% theo năm

Tổng nguồn cung khách sạn tại TP. Hồ Chí Minh tính đến hết tháng 06/2025

152 USD ▲ 2,4% theo năm

Giá thuê phòng trung bình trong 6T/2025 tiếp tục phục hồi so với giai đoạn COVID-19

70% ▲ 4,6 điểm phần trăm theo năm

Tỷ lệ lấp đầy trong H1 2025 phục hồi dần, thúc đẩy bởi các chính sách nới lỏng thị thực cho khách du lịch quốc tế

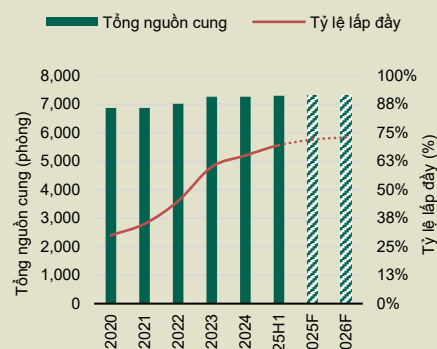
Không dự án mới

Không có nguồn cung mới trong giai đoạn 2025 - 2026

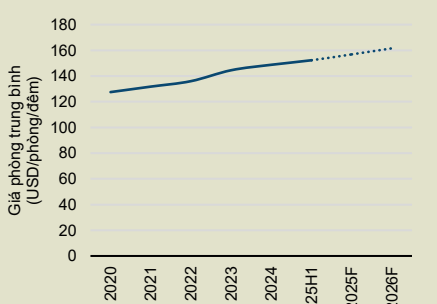
TRIỂN VỌNG

Trong giai đoạn 2025 – 2026, không có khách sạn 5 sao mới tại TP. HCM, điều này sẽ duy trì giá phòng trung bình và tỷ lệ lấp đầy ở mức cao. Từ 2027 trở đi, thị trường sẽ bước vào giai đoạn phát triển mới, với sự ra mắt của các dự án chậm tiến độ, góp phần nâng cao chất lượng cũng như khả năng cạnh tranh của thị trường khách sạn tại thành phố.

Biểu đồ 1: Thị trường Khách sạn 5 sao TP. HCM – Nguồn cung và Tỷ lệ lấp đầy



Biểu đồ 2: Thị trường Khách sạn 5 sao TP. HCM – Giá phòng trung bình (ADR)



Lưu ý: Giá chào thuê phòng trung bình được thu thập từ danh sách giá thuê hàng ngày trên các trang đại lý du lịch trực tuyến (OTA). Giá này không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ
 Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu thị trường Knight Frank Việt Nam

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH

Trong nửa đầu năm 2025, giá phòng trung bình đạt 152 USD/phòng/đêm, tăng 2,4% theo năm, nhờ vào tình hình hoạt động cải thiện của tất cả các phân khúc và nhu cầu mạnh mẽ trong dịp lễ Tết và kỳ nghỉ hè. Khách sạn có thương hiệu mới khai trương đã góp phần tăng giá phòng, với mức giá chào cao trên 200 USD/phòng/đêm.

NGUỒN CUNG

Trong 6T/2025, khách sạn The Indigo Saigon The City, được vận hành bởi IHG, đã cung cấp thêm 150 phòng vào tổng nguồn cung thị trường. Điều này đánh dấu bước đầu tiên trong chiến lược mở rộng của thương hiệu này tại Việt Nam, với kế hoạch tăng từ 16 lên hơn 40 khách sạn.

NHU CẦU

Thị trường khách sạn được hưởng lợi từ việc nới lỏng thị thực theo Nghị quyết số 44/NQ-CP và 11/NQ-CP, và tăng các chuyến bay thẳng từ Châu Âu, Trung Đông và Ấn Độ. Các sự kiện lớn như Tết Nguyên đán, Ngày Thống nhất đất nước, Đại lễ Vesak Liên hợp quốc 2025 đã thúc đẩy đáng kể hoạt động du lịch. Kết quả là, trong sáu tháng đầu năm 2025, tổng lượng khách du lịch quốc tế đạt 3,8 triệu lượt tại Thành phố Hồ Chí Minh (tăng 44% so với cùng kỳ năm trước), với các thị trường chính bao gồm Trung Quốc, Hàn Quốc, Hoa Kỳ và Ấn Độ. Được thúc đẩy bởi nhu cầu mạnh mẽ, tỷ lệ lấp đầy của các khách sạn 5 sao đã tăng lên 70%, tăng 4,6 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước.



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

Điểm Tin Thị Trường Hàng Quý – Q2 2025

Nội dung	Trang
Thị trường Văn phòng	11
Thị trường Căn hộ	12
Thị trường Khu công nghiệp	13
Thị trường Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	14
Thị trường Nhà kho xây sẵn (RBW)	15
Thị trường Khách sạn	16

TP. Hà Nội

Thị trường văn phòng

Q2 2025

Đánh giá tổng quan về thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội trong Q2 2025

knightfrank.com/research

Thị Trường Văn Phòng Hà Nội Duy Trì Hoạt Động Tích Cực Với Một Số Giao Dịch Cho Thuê Lớn Đã Hoàn Tất

- Thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội vẫn sôi động trong Q2 2025, được hỗ trợ bởi nhu cầu ổn định từ các công ty có vốn đầu tư nước ngoài. Nhiều dự án văn phòng đang được triển khai, tập trung ở các khu vực phía Tây và Tây Hồ Tây, thúc đẩy tăng trưởng nguồn cung toàn thị trường và thay đổi thị trường văn phòng tại thủ đô theo xu hướng dịch chuyển ra khỏi trung tâm.

Không dự án mới

Không có dự án văn phòng mới được ghi nhận tại Hà Nội trong Q2 2025

24,4 USD ↓ 0,0% theo quý ↑ 1,6% theo năm

Giá chào thuê trung bình của cả 2 phân hạng duy trì ổn định

18.700 m² ↑ 24% theo năm

Tỷ lệ hấp thụ rỗng tại Q2 2025, thúc đẩy bởi lĩnh vực công nghệ

84%

Tỷ lệ lấp đầy của thị trường tăng nhẹ

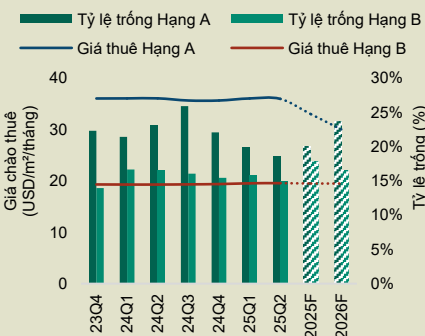
79.800 m²

Nguồn cung tương lai tính đến cuối năm 2025, chủ yếu từ khu Tây và Tây Hồ Tây

TRIỂN VỌNG

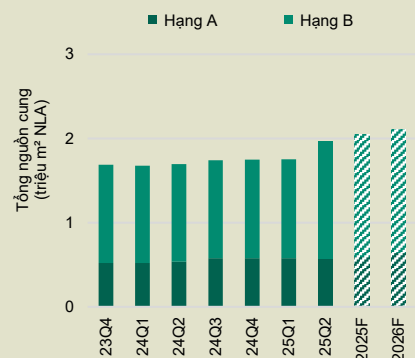
Đến cuối năm 2025, nguồn cung mới tại thủ đô sẽ tăng vọt, bao gồm các dự án Tiến Bộ Plaza, Phúc Hưng Tower, Oriental Square và The Marc 88. Ngoài ra, Hà Nội gần đây đã ghi nhận một loạt dự án văn phòng mới bắt đầu triển khai, chủ yếu ở khu vực gần trung tâm và Tây Hồ Tây. Điều này phản ánh niềm tin mạnh mẽ của các nhà đầu tư vào thị trường văn phòng Hà Nội.

Biểu đồ 1: Giá thuê văn phòng và tỷ lệ trống tại Hà Nội theo phân hạng



(*) Giá chào thuê bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm thuế GTGT.

Biểu đồ 2: Sự thay đổi về nguồn cung tại thị trường văn phòng Hà Nội



Nguồn: BP, Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ VÀ TỶ LỆ TRỐNG

Giá chào thuê trung bình tại thị trường Hà Nội vẫn duy trì ổn định, không ghi nhận có thêm dự án văn phòng mới. Tính đến Q2 2025, giá chào thuê trên toàn thị trường đạt mức 36 USD/m²/tháng đối với Hạng A và 19,6 USD/m²/tháng đối với Hạng B. Nhu cầu cho thuê ổn định trong Q2 2025 đã cải thiện tỷ lệ trống của thị trường xuống 16%, giảm 1% theo năm và 2,3% theo quý.

NGUỒN CUNG

Trong Q2 2025, không có nguồn cung mới được ghi nhận, tổng diện tích văn phòng tại Hà Nội duy trì ở mức gần 2 triệu m², tăng 2,5% so với cùng kỳ năm ngoái. Nhờ vào nguồn cung mới dồi dào trong vòng 5 năm qua, khu vực gần trung tâm (Midtown) và khu Tây vẫn là trung tâm văn phòng chính tại thủ đô, lần lượt chiếm 32% và 37,2% tổng nguồn cung.

NHU CẦU

Thị trường văn phòng Hà Nội tiếp tục ghi nhận mức hấp thụ rỗng tích cực, đạt gần 18.700 m² tính đến Q2 2025, tăng 24% so với quý trước đó, nhờ vào việc mở rộng của các công ty thuộc lĩnh vực công nghệ tại thủ đô, với các giao dịch quy mô lớn, lên đến 8.000 m².

Các tòa văn phòng đặc địa có chất lượng cao, cung cấp phương án cho thuê linh hoạt vẫn thu hút sự quan tâm lớn của khách thuê trong quý.

TP. HÀ NỘI

Thị trường căn hộ

Q2 2025

Phân tích tổng quan thị trường căn hộ về các yếu tố như nguồn cung, nhu cầu, giá cả và các xu hướng tại thị trường căn hộ TP. Hà Nội trong Q2 2025.

knightfrank.com/research

Các Dự Án Đơn Lẻ Trở Lại Đường Đua, Thiết Lập Mặt Bằng Giá Mới Tại Các Quận Nam Từ Liêm và Hoàng Mai

- Nhờ sự tăng trưởng của các dự án đơn lẻ mới, nguồn cung căn hộ mới tại Hà Nội tăng gấp đôi trong Q2 2025, với khoảng 7.100 căn. Cùng với nguồn cung mới, hiệu suất thị trường ghi nhận sự tăng trưởng mạnh mẽ, với 7.400 căn được bán ra, tương ứng mức hấp thụ 85%. Đà tăng giá tiếp tục hạ nhiệt ở mức 6% theo quý, đưa mức giá sơ cấp bình quân đạt khoảng 3.284 USD/m².

7.123 căn ▲ 129% q-o-q
▼ 17% y-o-y

Nguồn cung mới trong Q2 2025, ghi nhận sự trở lại ngày càng nhiều của các dự án đơn lẻ.

7.427 căn ▲ 180% q-o-q
▼ 22% y-o-y

Nhu cầu (số căn bán) trong Q2 2025, hấp thụ mạnh mẽ cả trong dự án đơn lẻ và dự án khu đô thị

85%

Tỷ lệ hấp thụ trong Q2 2025, tăng trưởng mạnh sau Tết, nhờ đa dạng sản phẩm mới trong quý

3.284 USD ▲ 6,5% q-o-q
▲ 26% y-o-y

Giá bán sơ cấp bình quân/m² trong Q2 2025, đà tăng giá tiếp tục hạ nhiệt do đa dạng nguồn cung thử cấp năm trước

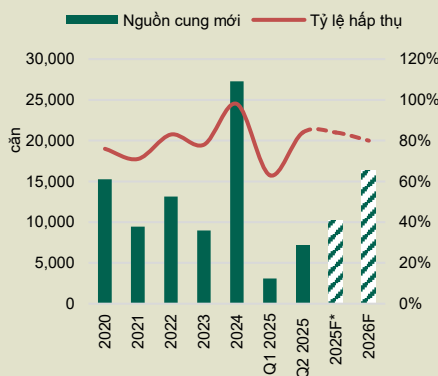
26.400 căn

Nguồn cung mới giai đoạn nửa cuối năm 2025-2026, chủ yếu từ các dự án ngoại thành, đặc biệt các quận như Đông Anh, Hoàng Mai, Hà Đông.

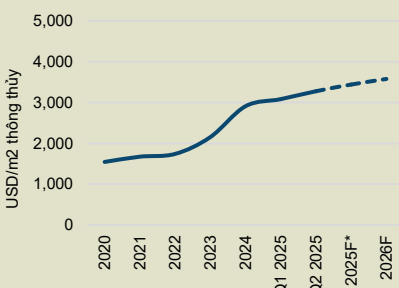
TRIỂN VỌNG

Trong năm 2026, nguồn cung dự kiến duy trì ổn định với 26.400 căn, đóng góp 34% từ khu vực trung tâm và 66% từ khu vực ngoại thành. Nguồn cung dần chuyển sang phân khúc cao cấp và hạng sang, chiếm 60% tổng nguồn cung dự kiến. Nhu cầu thị trường duy trì ổn định, dù giảm nhẹ so với năm trước, góp phần duy trì đà tăng giá ở mức 5%-6% theo quý, đẩy giá sơ cấp bình quân khoảng 3.400-3.500 USD/m².

Biểu đồ 1: Nguồn cung căn hộ mới tại Hà Nội và tỷ lệ hấp thụ



Biểu đồ 2: Giá bán sơ cấp căn hộ tại Hà Nội



Lưu ý: Tỷ lệ hấp thụ được tính dựa trên lượng bán mới chia cho (nguồn cung mới + nguồn cung có sẵn đầu năm/quý)
(*) 2025F là phân dự báo cho các quý còn lại của năm
Khu vực rìa trung tâm: Tây Hồ, Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng, Thanh Xuân
Khu vực ngoại thành: Đông Anh, Long Biên, Hoàng Mai, Hà Đông, v.v...
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu thị trường Knight Frank Việt Nam

GIÁ BÁN SƠ CẤP

Đà tăng giá sơ cấp tiếp tục hạ nhiệt ở mức 6% theo quý, tương ứng mức giá sơ cấp bình quân 3.284 USD/m². Giá sơ cấp tại Nam Từ Liêm và Hà Đông thiết lập mặt bằng mới, lần lượt ở mức 4.500 và 2.900 USD/m², tương ứng với mức tăng trưởng nóng khoảng 40% và 34% theo quý, nguyên do chủ yếu từ các dự án mở mới như The Matrix One và Kepler Tower.

NGUỒN CUNG

Trong Q2 2025, nguồn cung mới gấp đôi, đạt 7.100 căn, chiếm 80% trong tổng số 9.000 căn sơ cấp. Dự án đơn lẻ tăng trưởng mạnh, từ trung cấp đến hạng sang, chiếm 60% tổng nguồn cung mới. Đặc biệt, phân khúc hạng sang lập kỷ lục cao nhất từ trước đến nay với 2.500 căn mở mới. Đông Anh, Gia Lâm, Hà Đông và Nam Từ Liêm tiếp tục dẫn dắt nguồn cung thị trường, đóng góp 85% tổng nguồn cung mới, chủ yếu từ các dự án như Vinhomes Global Gate, Vinhomes Ocean Park, Kepler Tower và The Matrix One.

NHU CẦU

Nhu cầu tăng bật sau Tết, với 7.400 căn được bán ra, tương ứng mức hấp thụ 85%. Nguồn cung mới ghi nhận tỷ lệ bán ấn tượng trên 90%, trong khi hàng tồn kho đạt mức trung bình khoảng 60%, nhờ đa dạng chương trình ưu đãi bán hàng và phương án thanh toán linh hoạt trong bối cảnh giá bán sơ cấp leo thang mạnh trong năm ngoái.

MIỀN BẮC

Thị trường khu công nghiệp

Q2 2025

Phân tích tổng quan thị trường khu công nghiệp tại miền Bắc trong nửa đầu năm 2025

knightfrank.com/research

Khai Mở Tiềm Năng Giữa Tình Hình Kinh Tế Bất Ổn Toàn Cầu

Nhờ những tín hiệu FDI tích cực trong 6 tháng đầu năm, nguồn cung khu công nghiệp mới tại miền Bắc đạt 280ha. Cùng với nguồn cung mới, hiệu suất thị trường ghi nhận tín hiệu tích cực giữa những biến động toàn cầu, đạt mức hấp thụ dòng khoảng 400ha, tương ứng với tỷ lệ lấp đầy 80%. Giá thuê tiếp tục duy trì đà tăng ổn định khoảng 5% mỗi năm, với mức giá thuê bình quân hiện tại đạt 136 USD/m²/kỳ hạn thuê.

280 ha

↑ 162% h-o-h
↓ 28% y-o-y

Nguồn cung mới trong 6 tháng đầu năm 2025, chỉ đến từ KCN Trảng Duệ 3 (Giai đoạn 1) tại Hải Phòng

400 ha

↑ 25% h-o-h
↑ 42% y-o-y

Mức hấp thụ dòng trong 6 tháng đầu năm 2025, ghi nhận mức tăng trưởng đáng kể bất chấp bất ổn toàn cầu

80%

Tỷ lệ lấp đầy trong 6 tháng đầu năm 2025, mức cao nhất từ trước đến nay bởi nguồn cung mở rộng mới hạn chế

USD 136

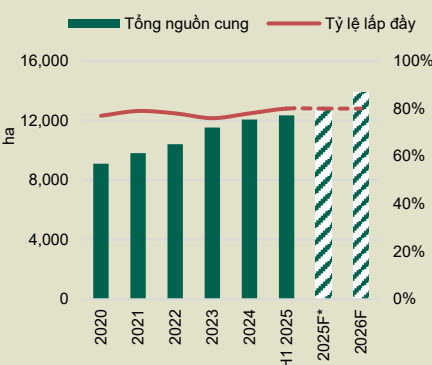
↑ 3.8% h-o-h
↑ 5.4% y-o-y

Giá chào thuê bình quân/m²/kỳ hạn thuê trong 6 tháng đầu năm 2025, tiếp tục duy trì đà tăng ổn định

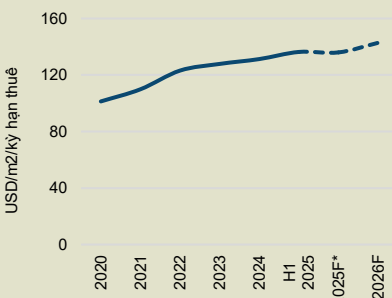
1.500 ha

Nguồn cung mới giai đoạn nửa cuối 2025–2026, được mở rộng mạnh mẽ, nhờ sự gia tăng dòng vốn FDI vào Việt Nam gần đây

Biểu đồ 1: Nguồn cung và Tỷ lệ lấp đầy thị trường khu công nghiệp miền Bắc



Biểu đồ 2: Giá chào thuê bình quân thị trường khu công nghiệp miền Bắc



Lưu ý: Tỷ lệ lấp đầy được tính dựa trên diện tích thuê lũy kế chia cho tổng nguồn cung lũy kế.
Giá chào thuê chưa bao gồm VAT, phí quản lý, được phản ánh theo toàn bộ kỳ hạn thuê, tính theo thời gian còn lại đến năm hết hạn của từng KCN.
(*) 2025F là số liệu dự báo cho các quý còn lại của năm 2025.
Các tỉnh miền Bắc gồm Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên và Hải Dương.

GÍA THUÊ

Tính đến nửa đầu năm 2025, giá chào thuê KCN miền Bắc đạt bình quân 136 USD/m²/kỳ hạn thuê, tăng 5,4% theo năm, nhờ nguồn cung mở rộng và mức tăng giá mạnh tại Hải Phòng (9%), với giá thuê 133 USD – thấp hơn Bắc Ninh (155 USD) nhưng cao hơn Hưng Yên, Hải Dương (120–130 USD).

NGUỒN CUNG

Trong nửa đầu năm 2025, KCN Trảng Duệ 3 (Giai đoạn 1) bổ sung 280 ha, nâng tổng nguồn cung KCN miền Bắc lên 12.300 ha. Bắc Ninh và Hải Phòng dẫn đầu với 3.800 ha mỗi địa phương, tiếp theo là Hải Dương và Hưng Yên (1.500–2.000 ha), trong khi Hà Nội giữ ổn định ở mức 1.100 ha. Quỹ đất hạn chế tại Hà Nội và Bắc Ninh đã thúc đẩy dòng vốn dịch chuyển sang các khu vực gần cảng, nơi có quỹ đất dồi dào và giá cả hợp lý hơn.

NHU CẦU

Nhu cầu thị trường ghi nhận mức hấp thụ ròng tích cực khoảng 400ha, tương ứng tỷ lệ lấp đầy ở mức 80% bất chấp bất ổn kinh tế toàn cầu. Các giao dịch chủ yếu đến từ các nhà đầu tư thứ cấp xây dựng nhà máy và nhà kho xây sẵn (45%) và các nhà sản xuất thiết bị điện tử (31%) tại Bắc Ninh và Hải Dương trong nửa đầu năm, với những tên tuổi lớn nổi bật như Goertek, Shengtian, Nitto, vv...

TRIỂN VỌNG

Trong nửa cuối 2025 – 2026, thị trường KCN miền Bắc dự kiến có thêm 300 ha từ KCN Kim Thành 2 (Giai đoạn 1) và KCN Gia Lộc tại Hải Dương. Nguồn cung năm 2026 vẫn dồi dào với hơn 1.200 ha nhờ nhiều dự án được phê duyệt từ đầu năm. Nhu cầu giữ ổn định với tỷ lệ lấp đầy khoảng 80%, trong khi giá thuê dự kiến tăng đều 4%–6% mỗi năm, đưa mức giá chào thuê trung bình lên khoảng 140 USD/m²/kỳ hạn thuê.

MIỀN BẮC

Thị trường nhà xưởng xây sẵn

Q2 2025

Phân tích tổng quan thị trường nhà xưởng xây sẵn tại miền Bắc trong nửa đầu năm 2025

knightfrank.com/research

Phân Khúc Nhà Xưởng Cho Thuê Vượt Trội Với Dòng Vốn FDI Dồi Dào

- Thị trường nhà xưởng xây sẵn miền Bắc ghi nhận nhiều giao dịch quy mô lớn trong nửa đầu năm 2025, chủ yếu từ các nhà sản xuất Trung Quốc và Đài Loan. Các khu vực đặc địa như Bắc Ninh, Hải Phòng và Hưng Yên là những khu vực cho thuê nhà xưởng sôi nổi nhất trong giai đoạn vừa qua.

243.700 m²

Nguồn cung mới trong H1 2025, tập trung tại Bắc Ninh và Hưng Yên

5,2 USD

↑ 1% cùng kỳ
↑ 1,5% theo năm

Giá chào thuê trung bình tiếp tục tăng cao, nhờ vào nguồn cung mới chất lượng cao

336.600 m²

Tỷ lệ lấp đầy trong H1 2025, với nhiều giao dịch lớn được ghi nhận tại Bắc Ninh, Hải Phòng & Hưng Yên

93,5%

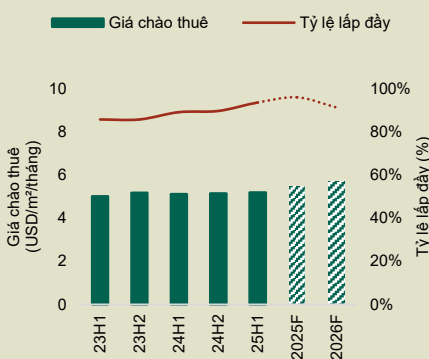
↑ 3,9 điểm phần trăm cùng kỳ
↑ 4,4 điểm phần trăm theo năm

Tỷ lệ lấp đầy trong H1 2025, nhờ vào dòng vốn FDI dồi dào vào lĩnh vực sản xuất

312.000 m²

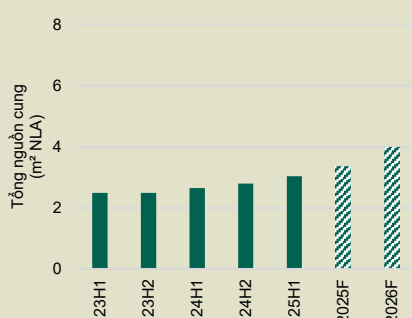
Nguồn cung tương lai dự kiến trong H2 2025, đa phần từ các đơn vị phát triển quốc tế

Biểu đồ 1: Tình hình hoạt động Thị trường Nhà xưởng xây sẵn miền Bắc



(*) Giá chào thuê bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm thuế GTGT.

Biểu đồ 2: Nguồn cung Thị trường Nhà xưởng xây sẵn miền Bắc



Miền Bắc bao gồm Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh, Hải Phòng và Hải Dương
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu thị trường Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ

Giá chào thuê trung bình đối với nhà xưởng xây sẵn miền Bắc tăng nhẹ 1,5% theo năm lên 5,2 USD/m²/tháng tính đến tháng 06/2025.

Sự hiện diện của các nhà xưởng mới, chất lượng cao tại các vị trí đặc địa, với giá thuê cao hơn, dao động từ 5 – 6 USD/m²/tháng, đã làm tăng giá thuê trung bình tại thị trường phía Bắc.

NGUỒN CUNG

Trong 6T/2025, thị trường nhà xưởng xây sẵn ghi nhận nguồn cung mới tăng khoảng 243.700 m², đánh dấu nguồn cung hơn 3 triệu m² sản. Bắc Ninh và Hải Phòng tiếp tục khẳng định vị thế là trung tâm công nghiệp trọng điểm trong khu vực, chiếm 76% tổng nguồn cung.

NHU CẦU

Dòng vốn FDI dồi dào vào lĩnh vực sản xuất trong nửa đầu năm 2025 là động lực chính cho thị trường nhà xưởng cho thuê. Trong nửa đầu 2025, mức lấp đầy của nhà xưởng xây sẵn phía Bắc đạt hơn 336.600 m², do đó cải thiện tỷ lệ lấp đầy trung bình của thị trường lên mức 93,5%. Điện tử và linh kiện ô tô/xe máy tiếp tục mở rộng tại miền Bắc, chủ yếu từ các khu vực chiến lược bao gồm Bắc Ninh, Hải Phòng và Hưng Yên, với giao dịch trung bình từ 3.000 – 10.000 m².

TRIỂN VỌNG

Đến cuối năm 2025, Bắc Ninh, Hải Phòng và Hưng Yên dự kiến vẫn sẽ là điểm nóng trong việc phát triển không gian nhà xưởng mới tại thị trường phía Bắc. Nhu cầu cho thuê nhà xưởng mạnh mẽ từ các nhà sản xuất FDI, đặc biệt là lĩnh vực điện tử đã mở đường cho sự phát triển của thị trường nhà xưởng miền Bắc. Các thị trường cấp 2 như Hà Nam, Vĩnh Phúc hay Bắc Giang cũng được hưởng lợi nhiều từ hiệu ứng lan tỏa phát triển công nghiệp. 14

MIỀN BẮC

Thị trường nhà kho xây sẵn

Q2 2025

Phân tích tổng quan thị trường nhà kho xây sẵn tại miền Bắc trong nửa đầu năm 2025

knightfrank.com/research

Nguồn Cung Hiện Đại Mới Củng Cố Thị Trường Nhà Kho Xây Sẵn

- Sự phát triển mạnh mẽ của ngành sản xuất đã mở đường cho thị trường kho vận miền Bắc. Các dự án nhà kho hiện đại mới tại các trung tâm công nghiệp như Bắc Ninh và Hưng Yên đã thúc đẩy giá chào thuê trung bình đối với nhà kho xây sẵn miền Bắc.

115.800 m²

Nguồn cung mới trong H1 2025, đến từ DPL Minh Quang, Logoi Hung Yen (Hung Yen) & KCN Thuan Thanh 3B (Bac Ninh)

4,6 USD

↑ 0,8% cùng kỳ
↑ 2,6% theo năm

Giá chào thuê nhà kho xây không ngừng tăng trưởng, nhờ nguồn cung hiện đại mới tại các vị trí chiến lược

70.300 m²

Tỷ lệ hấp thụ ròng trong H1 2025

81,7%

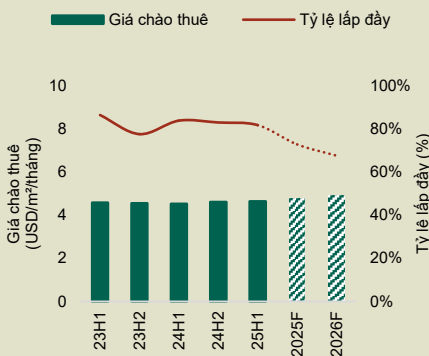
↓ 1,2 điểm phần trăm cùng kỳ
↓ 2,1 điểm phần trăm theo năm

Tỷ lệ lấp đầy trung bình giảm nhẹ trong H1 2025, do nguồn cung mới tăng vọt

743.000 m²

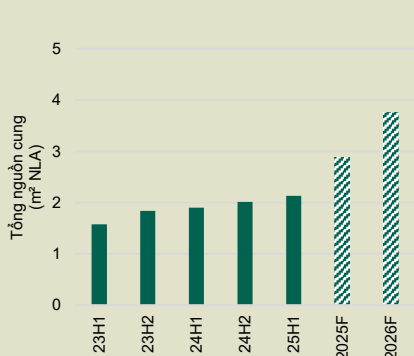
Nguồn cung tương lai tính đến cuối năm 2025, chủ yếu từ các dự án nhà kho hiện đại

Biểu đồ 1: Tình hình hoạt động Thị trường Nhà kho xây sẵn miền Bắc



(*) Giá chào thuê bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm thuế GTGT.

Biểu đồ 2: Nguồn cung Thị trường Nhà kho xây sẵn miền Bắc



Miền Bắc bao gồm Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh, Hải Phòng và Hải Dương
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu thị trường Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ

Trong nửa đầu 2025, giá chào thuê trung bình đối với nhà kho xây sẵn miền Bắc đạt 4,6 USD/m²/tháng, tăng 2,6% theo năm. Việc tăng giá thuê này chủ yếu do giá thuê cao hơn tại các nhà kho mới ở các vị trí đặc địa.

Mặc dù không có nhiều thay đổi về giá chào thuê, nhưng nhiều dự án mới gần đây, đặc biệt tại Hưng Yên, có xu hướng đưa thêm nhiều ưu đãi, như thời hạn thi công miễn tiền thuê dài hơn, để thu hút khách thuê mới.

NGUỒN CUNG

Với các dự án mới tại Hưng Yên và Bắc Ninh, tổng nguồn cung nhà kho xây sẵn miền Bắc tăng lên 2,1 triệu m² tại H1 2025. Bên cạnh đó, tổng nguồn cung hiện đại tăng từ 1,4 triệu m² trong năm 2024 lên khoảng 1,5 triệu m² trong nửa đầu năm 2025. Là một trung tâm hậu cần trọng điểm của khu vực phía Bắc, Bắc Ninh chiếm khoảng 45% tổng nguồn cung nhà kho, theo sau bởi Hưng Yên và Hải Phòng.

NHU CẦU

Trong nửa đầu 2025, thị trường nhà kho xây sẵn miền Bắc ghi nhận tỷ lệ hấp thụ ròng khoảng 70.300 m², thể hiện sự phục hồi tích cực so với giai đoạn trước đó.

Sự phát triển mạnh mẽ của công nghiệp sản xuất trong giai đoạn vừa qua đã tạo đà cho cho lĩnh vực hậu cần. Các giao dịch thuê kho mới trong sáu tháng đầu năm 2025 chủ yếu đến từ các nhà sản xuất Trung Quốc, trung bình dao động từ 5.000 -10.000 m².

TRIỂN VỌNG

Trong các quý tiếp theo, thị trường phía Bắc sẽ ghi nhận sự tăng trưởng vượt trội hơn nữa về nguồn cung nhà kho, chủ yếu tại các trung tâm trọng điểm gồm Bắc Ninh và Hải Phòng. Nguồn cung nhà kho tương lai phần lớn đến từ BW VSIP Bắc Ninh 2, BW ESR Nam Sơn Hạp Lĩnh, Logoi Yên Phong 2A và Logicross Hải Phòng. Nguồn cung mới dồi dào có thể sẽ đòi hỏi các nhà đầu tư trở nên linh hoạt hơn trong việc phát triển sản phẩm cũng như chính sách thuê để thu hút khách thuê.

TP. Hà Nội

Thị trường khách sạn

Q2 2025

Phân tích tổng quan về các yếu tố như nguồn cung, nhu cầu, giá phòng và các xu hướng tại thị trường khách sạn Hà Nội trong nửa đầu năm 2025.

knightfrank.com/research

Nhiều Đơn Vị Vận Hành Cao Cấp Mới Có Kế Hoạch Gia Nhập Thị Trường Hà Nội

- Nhờ vào mùa cao điểm của khách du lịch quốc tế trong nửa đầu năm 2025, thị trường khách sạn 5 sao tại Hà Nội chứng kiến sự phục hồi mạnh mẽ cả về giá thuê và tỷ lệ lấp đầy. Với nguồn cung mới tại khu Tây Hồ Tây, phân khúc khách sạn 5 sao hiện có sự hiện diện đa dạng hơn của các đơn vị vận hành quốc tế.

207 phòng

Dự án mới Dusit Le Palais Từ Hoa Hà Nội bổ sung thêm 207 phòng cho thị trường

5.800 phòng

Tổng nguồn cung hiện hữu của khách sạn 5 sao tại Hà Nội tính đến H1 2025

135,5 USD

Giá phòng trung bình có xu hướng tăng, nhờ vào sự gia tăng của lượng khách quốc tế

67%

Tỷ lệ lấp đầy của toàn thị trường trong H1 2025, cải thiện tương đối so với năm 2024

1.600 phòng

Nguồn cung tương lai trong giai đoạn H2 2025 – 2026, tập trung ở khu vực lõi trung tâm và gần trung tâm

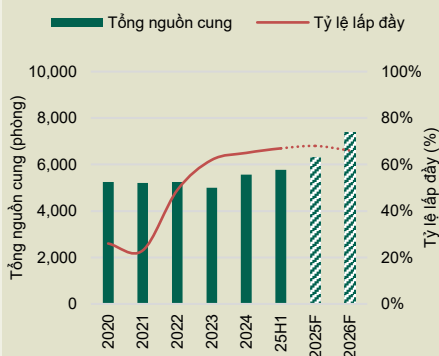
TRIỂN VỌNG

Đến năm 2026, thị trường khách sạn 5 sao tại Hà Nội sẽ ghi nhận sự tăng mạnh về nguồn cung mới, đến từ các dự án Four Seasons Hotel Hà Nội, Fairmont Hotel, Tiển Bộ Plaza, Shilla Hotel và Waldorf Astoria Hà Nội (chuyển đổi thương hiệu từ Hilton Hà Nội Opera), cung cấp thêm hơn 1.600 phòng cho thị trường.

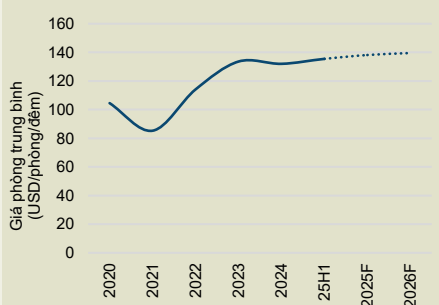
Nguồn cung mới với nhiều đơn vị vận hành quốc tế có thể sẽ đưa giá phòng tại đây lên tầm cao mới trong các năm tới.

16

Biểu đồ 1: Thị trường Khách sạn 5 sao Hà Nội – Nguồn cung & Tỷ lệ lấp đầy



Biểu đồ 2: Thị trường Khách sạn 5 sao Hà Nội – giá thuê trung bình (ADR)



Lưu ý: Giá chào thuê phòng trung bình được thu thập từ danh sách giá thuê hàng ngày trên các trang đại lý du lịch trực tuyến (OTA). Giá này không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ.
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu thị trường Knight Frank Việt Nam

GIÁ PHÒNG

Giá phòng trung bình của thị trường 5 sao tại Hà Nội đạt 135,5 USD/phòng/đêm, tăng nhẹ khoảng 2,6% so với năm trước. Trong đó, khu trung tâm du lịch chính như khu lõi trung tâm (core CBD) ghi nhận mức giá thuê cao nhất, đạt mức khoảng 220,6 USD/phòng/đêm, nhờ vào các khách sạn hạng sang như Sofitel Legend Metropole Hanoi và Cappella Hà Nội. Ngoài ra, khu Tây cũng nổi lên là địa điểm có giá thuê cao đối với loại hình 5 sao, trung bình ở mức 132,6 USD/phòng/đêm.

NGUỒN CUNG

Trong nửa đầu 2025, thị trường Hà Nội đã chào đón một khách sạn 5 sao mới, đưa tổng nguồn cung lên khoảng 5.800 phòng. Dự án này đánh dấu sự ra mắt của thương hiệu Dusit tại thủ đô, góp phần đa dạng hóa thị trường khách sạn 5 sao tại đây. Khu vực gần trung tâm (Midtown) và khu Tây chiếm ưu thế, tương đương lần lượt 34,9% và 30,2% tổng nguồn cung khách sạn hạng sang.

NHU CẦU

Trong 6 tháng đầu 2025, thủ đô Hà Nội đã thúc đẩy nhiều chiến dịch hấp dẫn, cùng với nhiều sự kiện quy mô lớn, để đẩy mạnh nhu cầu du lịch, như “Get on Hanoi 2025”, “Lễ hội du lịch Hà Nội 2025”, v.v.

Sự gia tăng về lượng khách quốc tế đã cải thiện tỷ lệ lấp đầy của thị trường khách sạn, đạt 67% trong 6T/2025, tăng 2 điểm phần trăm so với năm 2024.

Dầu tự



Alex Crane
Giám đốc Điều hành
+84 93 645 8000
alex.crane@knightfrank.com

Tư vấn & Nghiên cứu thị trường



Tuyền Huỳnh
Giám đốc
Thẩm định giá & Nghiên cứu
+84 90 7997 612
tuyen.huynh@knightfrank.com



Sơn Hoàng
Phó Giám đốc
Nghiên cứu & Tư vấn
+84 97 7282 930
son.hoang@knightfrank.com



Anh Nguyễn
Quản lý
Nghiên cứu Thị trường
+84 84 5566 667
anh.nguyen@knightfrank.com

Cho thuê



Leo Nguyễn
Giám đốc Cấp cao
Chiến lược & Giải pháp Khách thuê
+84 90 5798 788
leo.nguyen@knightfrank.com

CÁC BÁO CÁO MỚI NHẤT



CẨM NANG ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

The Wealth Report 2025

Bộ phận Nghiên cứu của Knight Frank Việt Nam cung cấp tư vấn chiến lược, dịch vụ tư vấn và dự báo thị trường cho nhiều khách hàng trong nước và quốc tế, bao gồm các nhà phát triển, nhà đầu tư, tổ chức, doanh nghiệp và khu vực công. Tất cả khách hàng của chúng tôi đều nhận ra nhu cầu về hướng dẫn chuyên gia, độc lập phù hợp với mục tiêu riêng của họ trong thị trường bất động sản năng động của Việt Nam.

Đội ngũ tư vấn của Knight Frank có nhiều kinh nghiệm trong việc cung cấp dịch vụ tư vấn, tư vấn định giá, nghiên cứu thị trường, khuyến nghị phát triển, định vị sản phẩm, chiến lược kinh doanh, nghiên cứu khả thi và tư vấn đầu tư chất lượng hàng đầu tại cả thị trường Việt Nam và toàn cầu.

Chúng tôi hiểu tầm quan trọng của một nhà cung cấp dịch vụ không chỉ cung cấp dịch vụ tư vấn hàng đầu thị trường mà còn hiểu được tầm nhìn của bạn và hỗ trợ nguyện vọng đầu tư của bạn. Cách tiếp cận của chúng tôi được thành lập dựa trên sự hợp tác và chia sẻ các giá trị, cung cấp các giải pháp riêng biệt, đáng tin cậy và hướng đến thị trường phù hợp với nhu cầu của bạn.

Định nghĩa

Thị trường căn hộ Việt Nam được chia thành năm phân khúc dựa trên giá bán Diện tích thông thủy (NFA), chưa bao gồm VAT: Siêu sang (> 10.000 USD/m²), Sang trọng (> 4.000 USD/m²), Cao cấp (3.000 – 4.000 USD/m²), Trung cấp (2.000 – 3.000 USD/m²) và Giá cả phải chăng (< 2.000 USD/m²). Tất cả giá căn hộ được tính bằng đô la Mỹ cho mỗi mét vuông NFA, chưa bao gồm VAT.

Tỷ lệ hấp thụ là tỷ lệ doanh số bán hàng mới trên tổng nguồn cung mới cộng với nguồn cung hiện có vào đầu kỳ. Nó cho biết người mua sử dụng các đơn vị mới ra mắt nhanh như thế nào trong một khung thời gian nhất định.

Tại Thành phố Hồ Chí Minh, các phân khu văn phòng được nhóm thành CBD (Khu thương mại trung tâm), CBD Fringe, Non-CBD, Nam Sài Gòn và Thành phố Thủ Đức. Trong khi đó, các phân khu văn phòng của Hà Nội được chia thành CBD, CBD Fringe, The Westlake, The Westlake và Non-CBD.

Tất cả giá thuê văn phòng được báo giá bằng đô la Mỹ trên mỗi mét vuông Diện tích cho thuê ròng (NLA) mỗi tháng và nguồn cung văn phòng cũng được báo cáo trong tổng NLA. Tiêu chuẩn này đảm bảo tính nhất quán và rõ ràng khi so sánh giá thuê và không gian có sẵn trên các thị trường phụ khác nhau.

Thuật ngữ và định nghĩa

Ký hiệu	Giải thích
NLA	Diện tích cho thuê ròng
q-o-q	So với quý trước
y-o-y	So với cùng kỳ năm trước
Per sq m	m ²
FDI	Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài
GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
CPI	Chỉ số giá tiêu dùng
IIP	Chỉ số sản xuất công nghiệp
CBD	Khu vực trung tâm

MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Tài liệu này chỉ được cung cấp cho mục đích thông tin chung và có thể thay đổi. Số liệu phản ánh ước tính và phân tích của Knight Frank Việt Nam tại thời điểm công bố. Để biết thêm chi tiết chính xác và cập nhật, vui lòng tham khảo báo cáo đầy đủ hoặc liên hệ trực tiếp với các chuyên gia của chúng tôi. Knight Frank Việt Nam không chịu trách nhiệm pháp lý đối với bất kỳ quyết định nào được đưa ra hoặc tổn thất phát sinh dựa trên thông tin này.



Important Notice

© Knight Frank Vietnam 2025. This document is provided for general information only and should not be solely relied upon for decision-making purposes. While high standards have been applied in the preparation of the information, analysis, views, and projections presented in this document, Knight Frank Vietnam does not owe any duty of care to any individual or organization regarding its content. Knight Frank Vietnam accepts no responsibility or liability whatsoever for any loss or damage resulting from the use of, reliance upon, or reference to the contents of this document. The views expressed herein do not necessarily reflect those of Knight Frank Vietnam concerning any specific properties or projects. This document must not be amended in any way, including changes to content, removal of this notice, or removal of any Knight Frank Vietnam insignia. Reproduction of this document, in whole or in part, is strictly prohibited without prior written approval from Knight Frank Vietnam regarding both the form and context in which it appears.