

Thị Trường Bất Động Sản Việt Nam



Q4 2025

Tóm tắt thị trường văn phòng, căn hộ và BĐS công nghiệp tại Việt Nam trong Q4 2025, nhấn mạnh các điểm nổi bật về tình hình kinh doanh và các xu hướng tương lai

knightfrank.com/research



Việt Nam Kinh tế

Q4 2025

Một đánh giá toàn diện về các chỉ số kinh tế vĩ mô chính của Việt Nam, bao gồm GDP, lạm phát, đầu tư công, FDI và hoạt động thương mại cho cả năm 2025.

knightfrank.com/research

Việt Nam Vượt Trội Trong Khu Vực Với Mức Tăng Trưởng 8,02%, Được Thúc Đẩy Bởi Sản Xuất & Cơ Sở Hạ Tầng

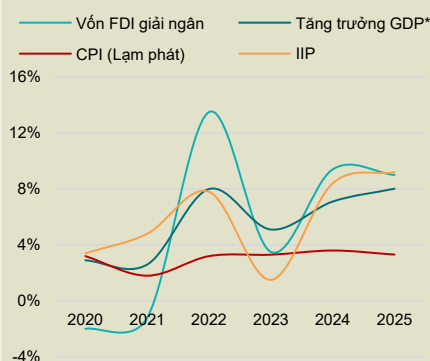
- Được thúc đẩy bởi thành tích xuất khẩu kỷ lục, dòng vốn FDI giải ngân tăng mạnh và sản lượng công nghiệp vững chắc trong Quý 4, Việt Nam đã vượt các mục tiêu đề ra cho cả năm, giữ vững vị thế là nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất Đông Nam Á trong năm 2025.

VIỆT NAM

Kinh tế Việt Nam khép lại năm 2025 với nền tảng vững chắc. GDP thực tế tăng 8,02% so với cùng kỳ. Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) tăng 9,2%, trong khi xuất khẩu tăng vọt 17,0% lên mức 475 tỷ USD, tạo ra thặng dư thương mại 20 tỷ USD. Vốn FDI giải ngân tăng 9,0% so với cùng kỳ, đạt 27,6 tỷ USD, trong khi lạm phát (CPI) bình quân ở mức 3,31%, duy trì ổn định dưới mức trần chính sách.

Khách du lịch quốc tế đạt 21,2 triệu lượt, tăng 20,4% so với cùng kỳ. Tiêu dùng nội địa vẫn ổn định với doanh thu bán lẻ và dịch vụ tiêu dùng tăng 9,2%, phản ánh nhu cầu ổn định.

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



Ghi chú: (*) Tăng trưởng GDP được tính theo giá so sánh năm 2010 (giá trị thực). Tỷ giá hối đoái: 1 USD = 26.400 VND

Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam, GSO, World Bank, ADB, IMF.

Sản lượng sản xuất mở rộng 10,5% so với cùng kỳ, chủ yếu nhờ tăng trưởng mạnh trong lĩnh vực kim loại, hóa chất và vật liệu xây dựng, trong khi lĩnh vực điện tử và ô tô ghi nhận mức tăng trưởng vừa phải.

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TP.HCM duy trì vị thế đầu tàu kinh tế của cả nước. Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) tăng 8,03% so với cùng kỳ, tương ứng với xu hướng của cả nước. Khu vực dịch vụ vẫn là động lực chính, dẫn dắt bởi tiêu dùng nội địa trong mảng khách sạn và dịch vụ ăn uống. Chỉ số IIP tăng 8,9%, và thành phố tiếp tục dẫn đầu cả nước về FDI với 1.814 dự án mới, củng cố vị thế là trung tâm thương mại của Việt Nam.

Các nâng cấp hạ tầng trọng điểm, bao gồm việc vận hành ổn định Tuyến Metro số 1 và hoàn thành các nhánh dẫn chính tại Nút giao An Phú trong Quý 4, đã thúc đẩy đáng kể kết nối logistics cho cửa ngõ phía Đông.

HÀ NỘI

Kinh tế Hà Nội duy trì đà tăng trưởng trong năm 2025, phản ánh sự chuyển dịch cơ cấu sang sản xuất công nghệ cao và dịch vụ hiện đại. GRDP tăng 8,16% so với cùng kỳ. FDI đạt 4,4 tỷ USD, gấp đôi năm trước. Đáng chú ý, 3,5 tỷ USD đến từ vốn điều chỉnh, cho thấy xu hướng mở rộng hoạt động rõ rệt từ các khách thuê đa quốc gia hiện hữu thay vì các doanh nghiệp mới gia nhập thị trường.

514 tỷ USD ▲ 8,02% so với năm cùng kỳ

Tăng trưởng GDP vượt mục tiêu năm (6,5%)

3,31%

Lạm phát (CPI) năm 2025 – Duy trì ổn định dưới mức trần

27,6 tỷ USD ▲ 9,0% so với cùng kỳ

Vốn FDI giải ngân

9,2%

Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) duy trì đà tăng

21,2 triệu lượt ▲ 20,4% So với cùng kỳ

Khách quốc tế đã vượt mức đỉnh trước đại dịch

Ghi chú: Các chỉ số được tính theo năm trừ khi có ghi chú khác.

Đầu tư công vẫn là trụ cột tăng trưởng chính, với giải ngân ngân sách nhà nước đạt 94,2 nghìn tỷ VND (tăng 29,9% so với cùng kỳ), mức cao nhất toàn quốc. Nguồn vốn này đã thúc đẩy các cột mốc hạ tầng quan trọng, bao gồm việc thông xe kỹ thuật các tuyến đường song hành dọc Vành đai 4.

Khu vực dịch vụ khởi sắc với 7,8 triệu lượt khách quốc tế và doanh thu bán lẻ tăng 11,5%.



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP. HCM

Điểm Tin Thị Trường Hàng Quý – Q4 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	7
Thị trường nhà kho xây sẵn	8

TP. HCM

Thị trường Văn phòng

Q4 2025

Đánh giá tổng quan về thị trường văn phòng cho thuê tại TP. Hồ Chí Minh trong Q4 2025

knightfrank.com/research

Giá Thuê Văn Phòng Dự Kiến Tiếp Tục Xu Hướng Giảm

- Các khách thuê Công nghệ và Logistics thúc đẩy nhu cầu thuê văn phòng tại thị trường TP.HCM, đặc biệt đối với các tòa văn phòng xanh. Giá chào thuê văn phòng trung bình tại TP.HCM ghi nhận xu hướng sụt giảm trong năm 2025 xuống mức 58,9 USD/m²/tháng, do một số chủ nhà điều chỉnh chiến lược cho thuê để cải thiện tỷ lệ lấp đầy của tòa nhà.

40,1 USD

↓ 0,7% cùng kỳ
↑ 1,3% theo năm

Giá chào thuê trung bình đối với văn phòng Hạng A và Hạng B tại TP. HCM năm 2025

1,8 triệu m²

Tổng nguồn cung văn phòng tính đến cuối năm 2025, không có dự án mới được ghi nhận trong Q4 2025

8.700 m²

↓ 53% cùng kỳ
↓ 28% theo năm

Tổng mức hấp thụ ròng trong Q4 2025

87,5%

↑ 0.5 điểm phần trăm cùng kỳ
↓ 1 điểm phần trăm theo năm

Tỷ lệ lấp đầy trung bình toàn thị trường tính đến Q4 2025

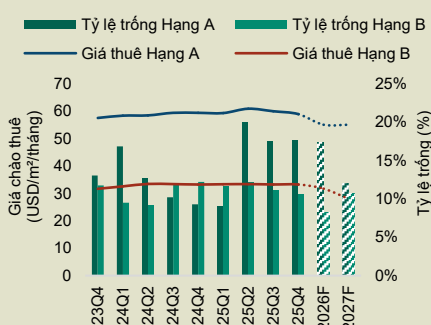
126.600 m²

Nguồn cung văn phòng tương lai trong giai đoạn 2026 - 2027

TRIỂN VỌNG

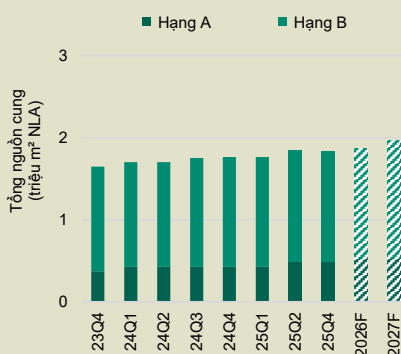
Năm 2026, thị trường sẽ chào đón một dự án văn phòng Hạng A mới, Kross Tower, với tổng diện tích cho thuê khoảng 32.000 m². Từ năm 2027 trở đi, phần lớn nguồn cung tương lai sẽ tập trung ở khu vực Thủ Đức và phía Nam thành phố, với tổng nguồn cung dự kiến khoảng 95.000 m². Các doanh nghiệp trong lĩnh vực Công nghệ dự kiến sẽ tiếp tục là nhóm khách thuê năng động nhất, với nhu cầu tìm kiếm văn phòng ở mọi phân khúc. Trong thời gian tới, giá thuê trung bình thị trường được kỳ vọng tiếp tục giảm, cùng với các ưu đãi thuê linh hoạt hơn.

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



Ghi chú: Thị trường văn phòng cho thuê TP. Hồ Chí Minh đề cập trong báo cáo này nghĩa là TP. Hồ Chí Minh trước sáp nhập tỉnh

Nguồn: BP. Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ VÀ TỶ LỆ TRỐNG

Tại Q4 2025, giá chào thuê trung bình đối với văn phòng Hạng A giảm nhẹ khoảng 0,8% theo năm xuống mức 58,9 USD/m², do một số chủ nhà đưa ra mức giá chào thấp hơn để thu hút khách thuê mới.

Trong khi đó, nhờ nguồn cung mới hạn chế và nhu cầu ổn định, giá thuê văn phòng Hạng B vẫn duy trì ổn định, đạt khoảng 33,2 USD/m². Tỷ lệ trống toàn thị trường tăng nhẹ lên 12,5% trong năm 2025.

NGUỒN CUNG

Tính đến cuối năm 2025, tổng nguồn cung văn phòng Hạng A và Hạng B đạt 1,8 triệu m² sàn, tăng 4,4% so với năm ngoái.

Một số dự án mới nổi bật trong năm 2025 bao gồm Saigon Marina IFC, Halo Signature và Daikin Air Tower, tập trung ở khu vực trung tâm và gần trung tâm.

Văn phòng xanh trở thành động lực tăng trưởng chính của thị trường cho thuê văn phòng TP.HCM, chiếm khoảng 41% tổng nguồn cung hiện hữu.

NHU CẦU

Trong năm 2025, thành phố ghi nhận tổng mức hấp thụ ròng hơn 52.800 m². Mặc dù mức hấp thụ này chỉ đạt khoảng 1/2 so với mức kỷ lục năm ngoái, nhưng vẫn duy trì ổn định so với mức trung bình 5 năm trở lại đây.

Các tòa văn phòng xanh dẫn dắt thị trường cho thuê văn phòng, chiếm khoảng 57% tổng mức hấp thụ toàn thị trường trong năm. Các khách thuê Công nghệ và Logistics ghi nhận khoảng 54% tổng giao dịch trọng yếu ghi nhận trong năm 2025.

TP. HCM

Thị trường Căn hộ

Q4 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 Q4 2025

knightfrank.com/research

Đà Bán Hàng Mạnh Mẽ Nhờ Nguồn Cung Mới Ra Mắt

- Giá chào bán sơ cấp trung bình đạt 3.950 USD/m² trong Q4 2025, với 6.100 căn hộ chào bán mới, trong đó 70% là các dự án hạng sang. Cùng với nguồn cung mới, doanh số bán hàng tăng đáng kể, với khoảng 4.600 căn hộ được bán. Tỷ lệ hấp thụ giảm nhẹ còn 47%, do hàng tồn kho có tốc độ tiêu thụ chậm.

3.950 USD ▲ 5,2% q-o-q
▲ 8,8% y-o-y

Giá chào bán sơ cấp trung bình/m² (NSA) trong Q4 2025 tăng, chủ yếu do các dự án hạng sang ở phía Đông và phía Nam.

6.100 căn ▲ 239% q-o-q
▲ 147% y-o-y

Nguồn cung mới trong Q4 2025, chủ yếu từ giai đoạn tiếp theo của các dự án đang bán.

4.600 căn ▲ 112% q-o-q
▲ 80% y-o-y

Nhu cầu (số căn bán) trong Q4 2025, duy trì mức cao đối với nguồn cung mới.

47%

Tốc độ hấp thụ giảm nhẹ trong Q4 2025 do hàng tồn kho tiêu thụ chậm

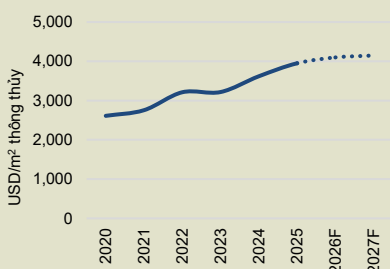
35.500 căn

Nguồn cung mới trong giai đoạn 2026-2027 sẽ đa dạng hơn với nhiều sản phẩm ở phân khúc bình dân và trung cấp, được hỗ trợ bởi việc tái khởi động các dự án đang tạm hoãn.

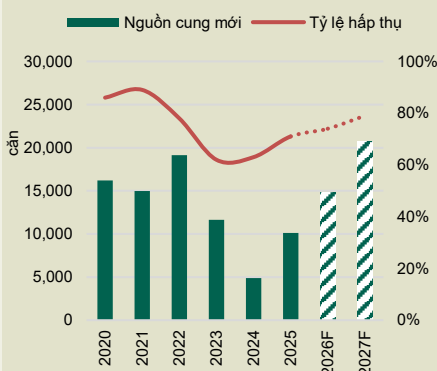
TRIỂN VỌNG

Trong năm 2026, thị trường được dự báo sẽ đón nhận gần 14.500 căn hộ mới, chủ yếu ở phân khúc cao cấp và hạng sang, trong khi nguồn cung mới vào năm 2027 được dự kiến sẽ đa dạng hơn, đạt khoảng 21.000 căn, được hỗ trợ bởi Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi. Nhu cầu đối với các dự án mới dự kiến sẽ duy trì ổn định, hỗ trợ mức giá chào bán trung bình khoảng 4.100 USD/m².

Biểu đồ 1: Giá bán sơ cấp căn hộ tại TP. HCM



Biểu đồ 2: Nguồn cung căn hộ mới tại TP. HCM và tỷ lệ hấp thụ



Lưu ý: Tỷ lệ hấp thụ được tính dựa trên lượng bán chia cho (nguồn cung mới + hàng tồn kho)
Khu Tây: Bình Chánh, Bình Tân | Khu Nam: Quận 7, Nhà Bè, Cần Giờ | TP. Thủ Đức: Quận 2, Quận 9, Thủ Đức | Khu Bắc: Quận 12, Hóc Môn, Củ Chi, Gò Vấp, Tân Bình
Nguồn: BP. Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO BÁN SƠ CẤP

Giá chào bán sơ cấp bình quân tại TP.HCM đạt 3.950 USD/m², tăng 5,2% theo quý và 8,8% theo năm. Sự tăng trưởng giá được hỗ trợ bởi một loạt các sản phẩm hạng sang đa dạng, điều này thúc đẩy cạnh tranh lành mạnh và nâng cao chất lượng sản phẩm tổng thể. Ngoài ra, nguồn cung mới tại Phú Mỹ Hưng đã tiệm cận mức giá ở Thủ Thiêm, khoảng 7.900 USD/m², cao hơn khoảng 1,5 lần so với mức giá cao nhất được ghi nhận tại khu vực trong năm 2024.

NGUỒN CUNG

Q4 2025 ghi nhận 6.100 căn hộ mới và 2.600 căn hộ tồn kho, nâng tổng nguồn cung sơ cấp là 8.700 căn. Trong quý này, nguồn cung mới chủ yếu đến từ các dự án hạng sang gồm The Privé, Masteri Park Place, Eaton Park, The Sculptura and The Regency, chiếm 70%. Các dự án trung và cao cấp chiếm 25%. Theo vị trí, TP. Thủ Đức chiếm 80% nguồn cung mới, tiếp theo là khu vực phía Nam và phía Tây.

NHU CẦU

Nhu cầu thị trường ghi nhận hơn 4.600 căn được tiêu thụ, mức doanh số theo quý cao nhất trong ba năm gần đây. Tổng cộng có 9.800 căn được tiêu thụ trong năm 2025, tương ứng với tỷ lệ hấp thụ là 71%. Các dự án mới duy trì đà bán hàng mạnh mẽ, đạt 4.200 căn bán trong Q4 2025 và 7.700 căn trong năm 2025, nhờ các phương thức thanh toán linh hoạt với khoản thanh toán ban đầu thấp. Trái lại, hàng tồn kho ghi nhận số căn tiêu thụ thấp do vị trí và phương thức thanh toán kém hấp dẫn.

MIỀN NAM

Thị trường khu công nghiệp

H2 2025

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

knightfrank.com/research

Khan Hiếm Nguồn Cung Đẩy Giá Thuê Tăng

- Thị trường miền Nam không ghi nhận nguồn cung đất KCN mới trong H2 2025, do các vướng mắc về quy hoạch kéo dài tiếp tục làm chậm tiến độ ra mắt dự án. Mặc dù vậy, mức hấp thụ rỗng vẫn duy trì ổn định ở mức 164 ha, đẩy giá chào thuê trung bình lên mức kỷ lục 174 USD/m²/chu kỳ thuê.

174 USD ▲ 1,9% theo bán niên
▲ 6,4% theo năm

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

Không có Nguồn cung Mới

Không ghi nhận nguồn cung mới trong H2 2025.

164 ha

Diện tích hấp thụ rỗng trong H2 2025

90,2% ▲ 0,6 đpt theo bán niên
▼ 0,4 đpt theo năm

Tỷ lệ lấp đầy thị trường duy trì trên 90%, được hỗ trợ bởi nhu cầu ổn định

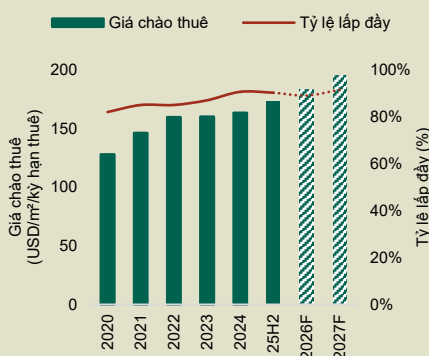
4.654 ha

Dự báo nguồn cung tương lai giai đoạn 2026-2027

TRIỂN VỌNG

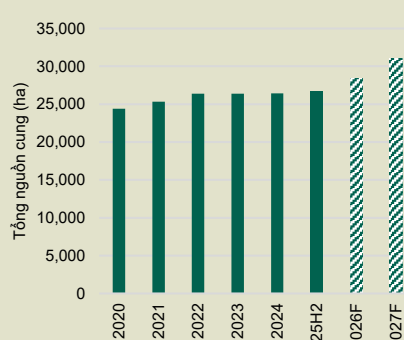
Nhìn về giai đoạn 2026-2027, thị trường miền Nam sẵn sàng đón nhận sự tăng trưởng nguồn cung đáng kể, với khoảng 4.654 ha dự kiến đi vào hoạt động. Các dự án đóng góp chính bao gồm KCN Cây Trường (Bình Dương), VSIP III – Giai đoạn 2 và Tandoland (Long An). Lượng cung lớn này sẽ giải tỏa cơn khát nguồn cung hiện tại và hỗ trợ đà mở rộng liên tục của các trung tâm sản xuất công nghệ cao.

Biểu đồ 1: Hiệu suất Hoạt động Thị trường KCN Miền Nam



Ghi chú: Giá chào thuê tính cho thời hạn thuê còn lại

Biểu đồ 2: Tổng Nguồn cung KCN Miền Nam



Khu vực miền Nam hoặc TP.HCM mở rộng gồm TP. HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu trước sáp nhập Khu vực miền Bắc hoặc Hà Nội mở rộng gồm Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh, Hải Phòng và Hải Dương trước sáp nhập
Nguồn: Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu, Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ

Tính đến H2 2025, giá chào thuê trung bình đất KCN tại vùng TP.HCM mở rộng đạt mức kỷ lục 174 USD/m²/chu kỳ thuê, tăng 1,9% so với nửa đầu năm. Do tình trạng khan hiếm kéo dài, các dự án đặc địa tại những trung tâm công nghiệp lâu đời như TP.HCM và Đồng Nai vẫn duy trì mức giá cao cấp, ghi nhận giá thuê lên tới 289 USD/m²/chu kỳ thuê.

NGUỒN CUNG

Thị trường không ghi nhận nguồn cung mới trong H2 2025, do các dự án lớn vướng phải quy trình rà soát pháp lý và quy hoạch mở rộng. Hệ quả là tổng nguồn cung tích lũy toàn vùng dậm chân tại chỗ ở mức 26.750 ha. Với hơn 90% diện tích này đã được lấp đầy, việc thiếu hụt diện tích cho thuê đã tạo ra nút thắt nguồn cung nghiêm trọng cho các doanh nghiệp mới muốn gia nhập thị trường.

NHU CẦU

Cầu vẫn duy trì tính ổn định, với mức hấp thụ thuần đạt 164 ha trong H2 2025 và 195 ha cho cả năm, giữ tỷ lệ lấp đầy ổn định ở mức 90,2%. Hoạt động thuê chủ yếu được dẫn dắt bởi nhóm ngành sản xuất công nghệ cao và hậu cần (logistics), với các giao dịch đáng chú ý bao gồm Mapletree Logistics mở rộng tại Đồng Nai và SMC thuê đất mở rộng nhà máy, phản ánh niềm tin bền vững của nhà đầu tư.

MIỀN NAM

Thị trường nhà xưởng xây sẵn

H2 2025

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

knightfrank.com/research

Nhu Cầu Bền Vững Đẩy Tỷ Lệ Lắp Đầy Vượt 90% Trong Bối Cảnh Nguồn Cung Tăng Trưởng Ổn Định

- Trong H2 2025, mức hấp thụ thuần mạnh mẽ đạt 207.000 m² đã vượt qua lượng nguồn cung mới, đẩy tỷ lệ lắp đầy trung bình lên 90,8%. Giá chào thuê trung bình duy trì đà tăng ổn định, đạt 4,91 USD/m²/tháng nhờ lực cầu bền vững tại các trung tâm logistics trọng điểm.

4,9 USD ▲ 1,1% cùng kỳ
▲ 1,2% theo năm

Giá chào thuê trung bình trên m² mỗi tháng

118.000 m²

Nguồn cung mới trong H2 2025, tập trung tại thủ phủ công nghiệp Long An

207.000 m²

Hấp thụ ròng trong H2 2025, vượt xa đáng kể so với nguồn cung mới

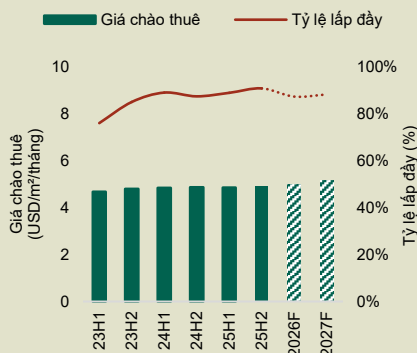
90,8% ▲ 1,9 đpt cùng kỳ
▲ 4,9 đpt theo năm

Tỷ lệ lắp đầy (thắt chặt do thiếu hụt nguồn cung)

867.400 m²

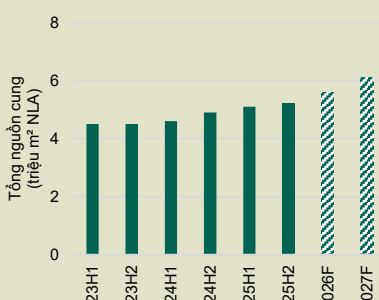
Dự báo nguồn cung tương lai giai đoạn 2026-2027

Biểu đồ 1: Diễn biến Thị trường Nhà xưởng Xây sẵn Miền Nam



Ghi chú: Giá chào thuê đã bao gồm phí dịch vụ, chưa bao gồm VAT

Biểu đồ 2: Tổng Nguồn cung Nhà xưởng Xây sẵn Miền Nam



Khu vực miền Nam hoặc TP.HCM mở rộng gồm TP. HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu trước sáp nhập Khu vực miền Bắc hoặc Hà Nội mở rộng gồm Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh, Hải Phòng và Hải Dương trước sáp nhập
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu, Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ

Giá chào thuê trung bình đạt 4,91 USD/m², ghi nhận mức tăng ổn định 1,1% so với nửa đầu năm và 1,2% so với cùng kỳ năm trước. Sự tăng trưởng đều đặn này được củng cố bởi nhu cầu thuê bền vững đối với các cơ sở hạ tầng hiện đại, thông số kỹ thuật cao tại các trung tâm logistics chiến lược như Nhơn Trạch.

NGUỒN CUNG

H2 2025 ghi nhận 118.000 m² nguồn cung mới, nâng tổng nguồn cung tích lũy lên hơn 5,2 triệu m². Các đợt ra mắt mới được định hình bởi hoạt động mở rộng chiến lược, nổi bật là BW Industrial và Long Hậu Corp, chuyển dịch trọng tâm về thủ phủ công nghiệp Long An. Đáng chú ý, việc tích hợp ngày càng nhiều các tiêu chuẩn xanh LEED và EDGE vào các cơ sở này đã trở thành yếu tố khác biệt quyết định trong việc thu hút khách thuê đa quốc gia với các yêu cầu ESG nghiêm ngặt.

NHU CẦU

Hấp thụ thuần tăng vọt lên gần 207.000 m², cao gần gấp đôi mức nguồn cung mới. Tổng hấp thụ thuần trong năm 2025 đạt 401.395 m², nâng tỷ lệ lắp đầy lên 90,8%. Động lực thị trường vẫn được dẫn dắt bởi ngành điện tử và linh kiện ô tô, nhóm khách thuê ưu tiên các giải pháp "dọn vào hoạt động ngay" (ready-to-move-in) để đảm bảo tốc độ ra thị trường và giảm thiểu rủi ro xây dựng trong bối cảnh cạnh tranh ngày càng gay gắt.

TRIỂN VỌNG

Giai đoạn 2026–2027 dự kiến đón 867.400 m² nguồn cung mới. Các chủ đầu tư đang mở rộng về vùng vệ tinh như Long An (BW Phú An Thạnh) và Bà Rịa - Vũng Tàu (GTI Châu Đức). Chiến lược phi tập trung hóa này cung cấp giải pháp thuê tối ưu chi phí cho khối SMEs trước áp lực tăng giá tại khu vực trọng điểm.

MIỀN NAM

Thị trường nhà kho xây sẵn

H2 2025

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

knightfrank.com/research

Chính Sách Cho Thuê Cạnh Tranh Hấp Dẫn Các Khách Thuê Thương Mại Điện Tử Và Logistics

► Nhờ vào sự tăng trưởng mạnh mẽ của thương mại điện tử và phục hồi tiêu dùng nội địa, thị trường nhà kho miền Nam duy trì hoạt động ổn định trong năm 2025. Sự mở rộng không ngừng của các đơn vị phát triển công nghiệp lớn, được hỗ trợ bởi các dự án hạ tầng trọng điểm, là động lực tăng trưởng chính cho thị trường kho xây sẵn miền Nam.

4,5 USD ▲ 1,6% cùng kỳ
▲ 1,7% theo năm

Giá chào thuê trung bình tăng vừa phải, nhờ vào các dự án kho hiện đại mới

266.400 m²

Nguồn cung mới trong H2 2025, bao gồm Logicross Nam Thuận, KCN Nhơn Trạch 6D – GD1, BW Xuyên Á – GD2, BW Vĩnh Lộc 2 và BW Thuận Đạo

197.600 m²

Tổng mức hấp thụ trong H2 2025, chủ yếu từ các trung tâm logistics trọng điểm tại Long An

87,5% ▲ 1,5 đpt cùng kỳ
▲ 4.2 đpt theo năm

Nhu cầu thuê diện tích kho bãi tăng cao, đặc biệt trong mùa cao điểm cuối năm cải thiện tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường

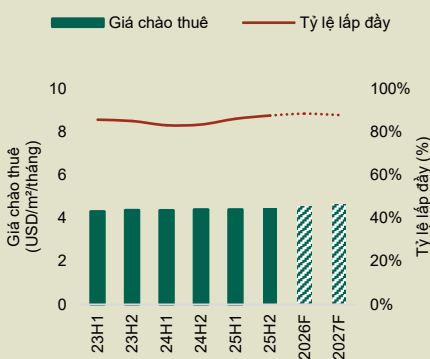
667.100 m²

Nguồn cung nhà kho tương lai trong giai đoạn 2026-2027, dẫn dắt bởi Đồng Nai và Long An

TRIỂN VỌNG

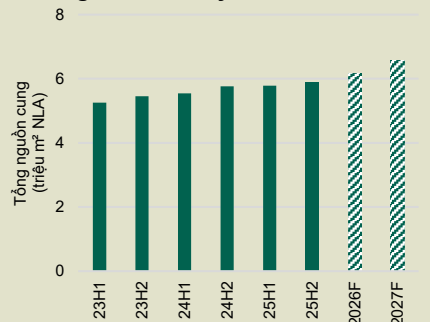
Dự kiến trong 2 năm tới, các tỉnh lân cận gồm Đồng Nai và Long An sẽ tiếp tục dẫn đầu thị trường kho xây sẵn, chiếm khoảng 87% tổng nguồn cung tương lai. Sự mở rộng của các đơn vị phát triển lớn như KCN, BWID, SLP và Sembcorp, cùng với các dự án nâng cấp hạ tầng trọng điểm như Sân bay quốc tế Long Thành, Cao tốc Bến Lức – Long Thành hoặc Vành đai 3 sẽ tạo cơ hội cho thị trường nhà kho ; miền Nam trong tương lai gần.

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 vực miền Nam hoặc TP.HCM mở rộng gồm TP. HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu trước sáp nhập Khu vực miền Bắc hoặc Hà Nội mở rộng gồm Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh, Hải Phòng và Hải Dương trước sáp nhập

Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu thị trường Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ

Trong năm 2025, giá chào thuê trung bình của nhà kho xây sẵn miền Nam đạt 4,5 USD/m², tăng 1,7% theo năm, nhờ vào các dự án kho mới có quy mô lớn. Trong đó, giá thuê nhà kho hiện đại cán mốc 5 USD/m², tăng 3% so với cùng kỳ năm ngoái. Bất chấp nguồn cung mới tăng mạnh, tỷ lệ trống toàn thị trường vẫn ở mức khả quan, đạt 12,5%, giảm 4,2% so với 2024.

NGUỒN CUNG

Trong năm 2025, tổng nguồn cung nhà kho tại khu vực phía Nam đạt khoảng 5,9 triệu, gấp đôi tổng quy mô thị trường phía Bắc. Trong H2 2025, nguồn cung mới tại các khu trung tâm logistics trọng điểm tại Đồng Nai và Long An cung cấp thêm khoảng hơn 266,400 m² sàn ra thị trường. Bên cạnh các nhà đầu tư chủ lực như BWID và KCN Việt Nam, Logicross cũng đã ra mắt với dự án đầu tiên tại khu vực phía Nam.

NHU CẦU

Trong năm 2025, thị trường miền Nam ghi nhận tổng mức hấp thụ rỗng khoảng 366.800 m², tăng 52% theo năm. Điều này thể hiện nhu cầu thuê kho bãi mạnh mẽ trong khu vực, thúc đẩy bởi sự phát triển mạnh mẽ của thương mại điện tử và cải thiện nhu cầu tiêu dùng nội địa, đặc biệt trong mùa cuối năm. Mặc dù giá chào thuê vẫn neo ở mức cao, một số chủ nhà tại các dự án mới ra mắt gần đây đã đưa ra các ưu đãi thuê linh hoạt hơn (ví dụ lên đến 6 – 9 tháng miễn tiền thuê) so với thị trường miền Bắc nhằm thúc đẩy nhu cầu thuê.



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

Điểm Tin Thị Trường Hàng Quý – Q4 2025

Nội dung	Trang
Thị trường Văn phòng	10
Thị trường Căn hộ	11
Thị trường khu công nghiệp	12
Thị trường nhà xưởng xây sẵn	13
Thị trường nhà kho xây sẵn	14

TP. Hà Nội

Thị trường Văn phòng

Q4 2025

Đánh giá tổng quan về thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội trong Q4 2025

knightfrank.com/research

Văn Phòng Xanh Trở Thành Xu Hướng Phát Triển Chính Của Thị Trường Văn Phòng Hà Nội

- Nguồn cung văn phòng mới, chất lượng cao dồi dào trong Q4 2025 đã thúc đẩy giá chào thuê trung bình đối với cả hai phân khúc lên 24,3 USD/m². Các dự án văn phòng xanh trở thành tiêu chuẩn mới tại thị trường Hà Nội, dẫn đầu bởi khu vực Tây Hồ Tây, trung tâm văn phòng cao cấp mới đầy tiềm năng tại thủ đô.

24,3 USD ▲ 0,3% cùng kỳ
▲ 0,6% theo năm

Giá chào thuê trung bình của thị trường tính đến Q4 2025

2,1 triệu m²

Tổng nguồn cung văn phòng hiện hữu tại năm 2025, với 2 dự án mới The Office và Rox Tower Goldmark City trong Q4 2025

4.300 m² ▼ 32% cùng kỳ
▼ 86% theo năm

Mức hấp thụ ròng trong Q4 2025

80,1% ▼ 3 đpt cùng kỳ
▼ 2,5 đpt theo năm

Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường tính đến Q4 2025

153.400 m²

Nguồn cung văn phòng tương lai trong giai đoạn 2026 - 2027

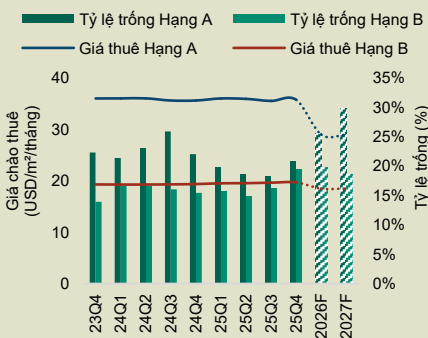
TRIỂN VỌNG

Đến năm 2026, thị trường Hà Nội sẽ ghi nhận tổng cộng 91,600 m² sàn văn phòng cho thuê mới, chủ yếu từ khu vực phía Tây và Tây Hồ Tây, bao gồm The Marc 88, IFC Westlake và Oriental Square.

Dự kiến đến năm 2027, khu vực Tây Hồ Tây sẽ trở thành trung tâm văn phòng nổi bật của thành phố, với hàng loạt các dự án văn phòng chất lượng cao mới.

Văn phòng xanh cũng được xem là xu hướng phát triển chính trong các năm tới, thúc đẩy bởi nhu cầu ngày càng tăng từ các doanh nghiệp đa quốc gia.

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

Tại Q4 2025, nhờ vào nguồn cung mới chất lượng cao, giá chào thuê đối với cả hai phân khúc văn phòng tại Hà Nội tăng lên lần lượt 35,8 USD/m² (tăng 0,4% theo năm) và 19,7 USD/m² (tăng 1,7% theo năm). Do nguồn cung mới tăng mạnh trong nửa cuối năm 2025, tỷ lệ trống trung bình toàn thị trường Hà Nội tăng khoảng 2,5 điểm phần trăm lên gần 20% so với năm 2024.

NGUỒN CUNG

Tổng nguồn cung hiện hữu đối với văn phòng Hạng A và Hạng B tại Hà Nội đạt khoảng 2,1 triệu m², tăng 7% theo năm. Trong năm 2025, nguồn cung văn phòng mới chủ yếu đến từ các khu vực ngoài trung tâm như Nam Từ Liêm, Bắc Từ Liêm và Ba Đình, bổ sung thêm hơn 116.000 m² sàn vào tổng nguồn cung hiện hữu. Trong đó, Q4 2025 ghi nhận dự án ROX Tower mà tạo ra xu hướng đầu tư mới với các sản phẩm dịch vụ không chỉ để cho thuê mà còn để bán.

NHU CẦU

Tổng mức hấp thụ ròng của thị trường văn phòng Hà Nội đối với cả 2 phân khúc đạt trên 44,300 m². Mặc dù giảm 12% so với năm ngoái, mức hấp thụ này vẫn cao hơn so với giai đoạn 2020 – 2023. Sự mở rộng mạnh mẽ của các doanh nghiệp FDI tiếp tục thúc đẩy nhu cầu thị trường, dẫn đầu bởi lĩnh vực Công nghệ. Năm 2025 có 63% tổng giao dịch trọng yếu được ghi nhận đến từ các ông lớn Công nghệ đa quốc gia. Bên cạnh đó, xu hướng dịch chuyển theo chất lượng đến các trung tâm văn phòng mới ngoài trung tâm là xu hướng chính tại thị trường văn phòng Hà Nội.

TP. Hà Nội

Thị trường Căn hộ

Q4 2025

Phân tích về nguồn cung, cầu, giá cả và xu hướng thị trường căn hộ tại Hà Nội tính đến Q4 2025.

knightfrank.com/research

Sự Mở Rộng Phân Khúc Hạng Sang Đẩy Giá Sơ Cấp Lập Đỉnh Mới

- Giá chào bán sơ cấp tại Hà Nội đạt mức kỷ lục 3.877 USD/m², được thúc đẩy bởi sự ra mắt của các dự án hạng sang tại khu vực Long Biên. Nguồn cung mới tăng khoảng 40% so với quý trước, đạt 7.491 căn. Mặc dù mức giá cao hơn đã điều chỉnh lượng bán xuống mức 6.064 căn, thị trường vẫn duy trì thanh khoản tốt.

3.877 USD ▲ 11% theo quý
▲ 31% theo năm

Đỉnh giá mới được thiết lập nhờ sự dẫn dắt của các dự án hạng sang và cao cấp

7.491 căn ▲ 29% theo quý
▼ 11% theo năm

Nguồn cung mới trong Q4 2025 ghi nhận đợt tăng tốc chiến lược nhằm đón dòng vốn cuối năm

6.064 căn ▲ 2,4% theo quý
▼ 35% theo năm

Lượng bán hạ nhiệt trong bối cảnh tâm lý người mua trở nên thận trọng hơn

81%

Tỷ lệ hấp thụ duy trì tốt bất chấp giá chào bán tăng cao

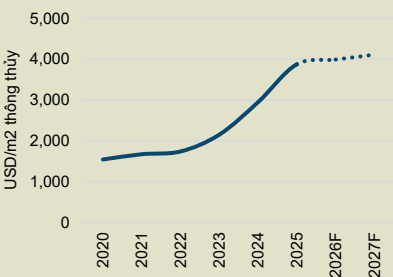
39.915 căn

Nguồn cung tương lai giai đoạn 2026-2027, chủ yếu từ các đại đô thị tích hợp

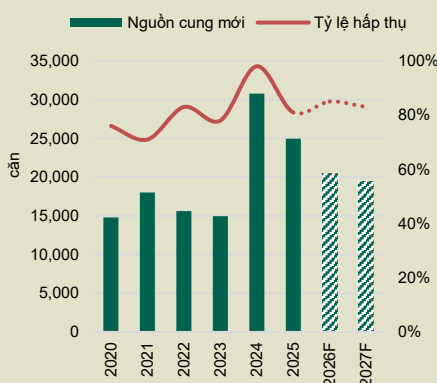
TRIỂN VỌNG

Nguồn cung tương lai dự báo đạt 39.915 căn trong giai đoạn 2026-2027, từ các đại đô thị như Vinhomes Global Gate và Đan Phượng. Sự tăng giá bền vững phụ thuộc vào các đột phá về hạ tầng trọng điểm, đặc biệt là Vành đai 4 và Cầu Tứ Liên, để xác lập các mốc định giá mới. Trong khi đó, làn sóng gia nhập của phân khúc cao cấp sẽ duy trì áp lực tăng lên giá sơ cấp. Điều này củng cố vị thế của hành lang Đông và Tây là động lực tăng trưởng chính của thủ đô.

Biểu đồ 1: Giá chào bán sơ cấp căn hộ tại Hà Nội



Biểu đồ 2: Nguồn cung căn hộ mới và tỷ lệ hấp thụ tại Hà Nội



Ghi chú: Tỷ lệ hấp thụ được tính dựa trên lượng bán chia cho (nguồn cung mới + hàng tồn kho)
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 Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO BÁN SƠ CẤP

Giá chào bán sơ cấp trung bình chạm mức kỷ lục 3.877 USD/m², ghi nhận mức tăng mạnh 31,4% so với cùng kỳ năm trước. Đỉnh tăng này chủ yếu được thúc đẩy bởi sự chuyển dịch cơ cấu trong giỏ hàng nguồn cung mới, nơi phân khúc hạng sang đang chiếm ưu thế. Việc giới thiệu các tiêu chuẩn sản phẩm vượt trội tại các vị trí đắc địa, đặc biệt là khu Đông, đã thiết lập một mặt bằng giá cơ sở mới cho toàn thị trường.

NGUỒN CUNG

Tổng nguồn cung sơ cấp đạt 9.269 căn, bao gồm 7.491 căn mở bán mới và 1.778 căn hàng tồn kho. Giỏ hàng được tái định hình bởi sự thêm vào của 3.233 căn hộ hạng sang. Vị thế này được bảo chứng bởi chất lượng xây dựng vượt trội, các chủ đầu tư uy tín và các nâng cấp hạ tầng trọng điểm tại các trung tâm mới nổi. Tính chung cả năm, tổng nguồn cung mới đạt 24.944 căn, dẫn đầu là khu vực Đông Anh (chiếm 30%), theo sau là Gia Lâm (14%).

NHU CẦU

Thanh khoản duy trì ở mức cao với 6.064 căn được bán (tỷ lệ hấp thụ 81%), được tiếp sức bởi dòng vốn từ các nhà đầu tư gốc Hà Nội tìm kiếm kênh trú ẩn tài sản. Cầu tập trung mạnh vào các đại đô thị tích hợp (như Vinhomes Global Gate), nơi người mua ưu tiên tiềm năng tăng trưởng giá trị dài hạn trong một hệ sinh thái hoàn chỉnh hơn là lợi tức cho thuê tức thời. Tổng lượng căn bán được trong năm 2025 đạt 22.745 căn.

MIỀN BẮC

Thị trường khu công nghiệp

H2 2025

Phân tích nguồn cung, cầu, giá cả và xu hướng thị trường tại các tỉnh phía Bắc trong H2 2025.

knightfrank.com/research

Nguồn Cung Tương Lai Dồi Dào Củng Cố Năng Lực Cạnh Tranh Dài Hạn

Thị trường đã hấp thụ 139 ha nguồn cung mới trong khi vẫn duy trì giá thuê ở mức 137 USD và tỷ lệ lấp đầy 80%. Hiệu suất thị trường được dẫn dắt bởi sự mở rộng của nhóm ngành công nghệ cao tại Hải Phòng và Hưng Yên, nhấn mạnh sự dịch chuyển về trục Hải Dương – Hải Phòng. Khu vực này được dự báo sẽ chiếm lĩnh nguồn cung tương lai với 1.383 ha vào năm 2026, theo sau là 1.652 ha vào năm 2027.

137 USD ▲ 0,5% theo cùng kỳ
▲ 4,3% theo năm

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

139 ha

Nguồn cung mới trong H2 2025, được đóng góp duy nhất bởi KCN Gia Lộc (Hải Dương)

192 ha

Hấp thụ thuần trong H2 2025

80% ▲ 0,6 đpt theo cùng kỳ
▲ 2,0 đpt theo năm

Tỷ lệ lấp đầy thị trường trong H2 2025

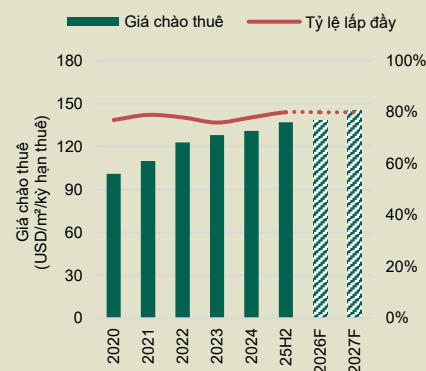
3.035 ha

Dự báo nguồn cung tương lai giai đoạn 2026-2027, tập trung chủ yếu tại Hải Dương và Hải Phòng

TRIỂN VỌNG

Thị trường đang đứng trước ngưỡng cửa của một cuộc chuyển mình lớn. Nguồn cung tương lai dự kiến mở rộng mạnh mẽ với khoảng 1.383 ha gia nhập thị trường vào năm 2026, tiếp nối bởi 1.652 ha vào năm 2027. Lượng hàng mới sắp tới sẽ củng cố vị thế của trục Hải Dương – Hải Phòng như động lực công nghiệp mới của miền Bắc, tận dụng lợi thế kết nối hạ tầng ngày càng hoàn thiện.

Biểu đồ 1: Hiệu suất Thị trường Khu Công Nghiệp Miền Bắc



Biểu đồ 2: Tổng nguồn cung Khu Công Nghiệp Miền Bắc



Khu vực miền Nam hoặc TP.HCM mở rộng gồm TP. HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu trước sáp nhập Khu vực miền Bắc hoặc Hà Nội mở rộng gồm Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh, Hải Phòng và Hải Dương trước sáp nhập
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam

GIÁ THUÊ

Giá chào thuê tại miền Bắc tiếp tục nhích nhẹ, tăng 0,5% theo bán niên lên mức trung bình 137 USD/m²/chu kỳ thuê. Điều này phản ánh niềm tin của chủ đầu tư tại các trung tâm logistics trọng điểm, nơi sự khan hiếm quỹ đất đã đẩy mức giá cao cấp lên tới 180 USD/m², tách biệt hoàn toàn khỏi áp lực nguồn cung chung tại các tỉnh mới nổi.

NGUỒN CUNG

Nguồn cung mới trong H2 2025 đạt 139 ha, dẫn đầu bởi sự ra mắt chiến lược của KCN Gia Lộc tại Hải Dương. Sự bổ sung nguồn cung mới này không chỉ giải tỏa cơn khát đất tại các trung tâm cốt lõi mà còn xác lập vị thế của Hải Dương như một đối trọng cạnh tranh, cung cấp quỹ đất công nghiệp thay thế bên ngoài hành lang truyền thống Hà Nội – Hải Phòng.

NHU CẦU

Cầu vẫn duy trì mạnh mẽ với mức hấp thụ ròng đạt 192 ha trong H2 2025 và 560 ha cho cả năm. Động lực chính đến từ việc mở rộng quy mô lớn trong lĩnh vực điện tử và bán dẫn, đặc biệt tại Hải Phòng và Hưng Yên. Làn sóng công nghệ cao này đã hỗ trợ tỷ lệ lấp đầy ổn định ở mức 80%, chứng minh khả năng hấp thụ nguồn hàng mới của thị trường mà không làm suy giảm thanh khoản. Ngoài ra, làn gió "Trung Quốc +1" đang thúc đẩy các hệ sinh thái công nghiệp chuyên biệt, thu hút không chỉ các khách thuê chủ chốt mà còn cả mạng lưới các nhà cung cấp vệ tinh quan trọng.

MIỀN BẮC

Thị trường nhà xưởng xây sẵn

H2 2025

Tổng quan thị trường nhà xưởng xây sẵn khu vực phía Bắc tính đến H2 2025.

knightfrank.com/research

Làn Sóng Nguồn Cung Tạo Áp Lực Lên Tỷ Lệ Lấp Đầy Song Giá Thuê Vẫn Duy Trì Sức Cạnh Tranh

- Bất chấp nguồn cung mới tăng vọt hơn 208.000 m², thị trường nhà xưởng xây sẵn miền Bắc H2 2025 vẫn giữ vững giá thuê đỉnh 5 USD/m² và tỷ lệ lấp đầy 90,8% nhờ làn sóng "Trung Quốc +1". Xu hướng mô hình nhà xưởng cao tầng đang được thúc đẩy mạnh mẽ tại các khu vực khan hiếm quỹ đất.

5,0 USD

▲ 0,5% theo cùng kỳ
▲ 1,7% theo năm

Giá chào thuê trung bình tiếp tục tăng, duy trì vị thế cao nhất toàn quốc

208.225 m²

Nguồn cung mới được ghi nhận trong H2 2025.

99.902 m²

Hấp thụ thuần trong H2 2025, được thúc đẩy bởi làn sóng "Trung Quốc +1" và các hệ sinh thái công nghệ cao

90,8%

▼ 3,0 đpt theo cùng kỳ
▲ 1,2 đpt theo năm

Tỷ lệ lấp đầy vẫn duy trì mạnh mẽ bất chấp lượng cung mới ồ ạt

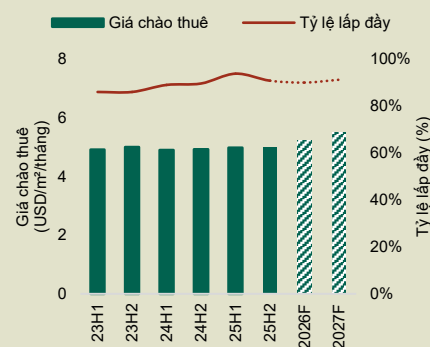
906.000 m²

Nguồn cung tương lai dự báo cho giai đoạn 2026-2027, khi các chủ đầu tư tích cực mở rộng quỹ đất tại các trung tâm công nghiệp trọng điểm

TRIỂN VỌNG

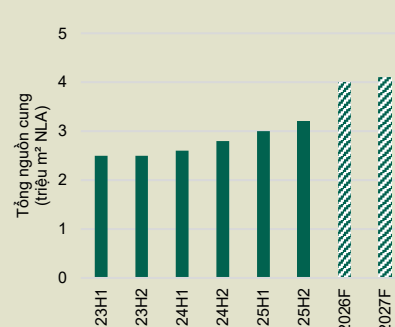
Nhìn về giai đoạn 2026-2027, thị trường sẵn sàng cho một đợt mở rộng quy mô lớn với khoảng 906.000 m² nguồn cung mới dự kiến đi vào hoạt động, tập trung phần lớn trong năm 2026. Nguồn cung tương lai sẽ được dẫn dắt bởi các chủ đầu tư lớn như BW Industrial và KCN Vietnam, những đơn vị đang tích cực mở rộng quỹ đất tại các trung tâm logistics trọng điểm như Hải Phòng và Hưng Yên.

Biểu đồ 1: Hiệu suất thị trường Nhà xưởng xây sẵn Miền Bắc



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

Biểu đồ 2: Tổng nguồn cung Nhà xưởng xây sẵn Miền Bắc



Khu vực miền Nam hoặc TP.HCM mở rộng gồm TP. HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu trước sáp nhập
Khu vực miền Bắc hoặc Hà Nội mở rộng gồm Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh, Hải Phòng và Hải Dương trước sáp nhập
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu thị trường Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ

Tính đến H2 2025, giá chào thuê trung bình cho nhà xưởng xây sẵn tại miền Bắc đạt 5,0 USD/m², tăng 0,5% so với nửa đầu năm và 1,7% so với cùng kỳ năm trước. Mức giá này vẫn giữ vị trí cao nhất toàn quốc, phản ánh giá thuê cao được thị trường chấp nhận cho các cơ sở vật chất hiện đại nằm trên các hành lang chiến lược. Nguồn cung chất lượng cao liên tục thiết lập các chuẩn mực cạnh tranh mới, giúp khu vực duy trì vị thế dẫn đầu về giá.

NGUỒN CUNG

H2 2025 ghi nhận 208.225 m² nguồn cung mới, được dẫn dắt bởi các dự án ra mắt trọng điểm bao gồm BW VSIP Bắc Ninh 2, LOGOS Yên Phong 2A, NPL Nam Sơn Hạp Lĩnh và Frasers Yên Phong 2C (Giai đoạn 2). Một thay đổi cấu trúc đáng chú ý là việc các chủ đầu tư (ví dụ: BW VSIP Bắc Ninh) chuyển sang áp dụng mô hình nhà xưởng đa tầng nhằm tối đa hóa hệ số sử dụng đất tại các tỉnh có quỹ đất hạn chế như Bắc Ninh.

NHU CẦU

Nhu cầu ổn định từ các nhà cung cấp công nghệ cao và làn sóng "Trung Quốc +1" ưu tiên giải pháp "dọn vào hoạt động ngay" đã neo giữ tỷ lệ lấp đầy ở mức cao 90,8%. Sự hấp thụ mạnh mẽ tại các hệ sinh thái công nghệ cao đã thiết lập giúp tổng lượng hấp thụ ròng năm 2025 đạt mốc 440.000 m².

MIỀN BẮC

Thị trường nhà kho xây sẵn

H2 2025

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

knightfrank.com/research

Xu Hướng Dịch Chuyển Mạnh Mẽ Sang Các Nhà Kho Chất Lượng Cao

- Sự mở rộng mạnh mẽ của các đơn vị phát triển quốc tế chuyên nghiệp tại các khu công nghiệp trọng điểm tạo ra động lực lớn cho thị trường nhà kho miền Bắc. Chiến lược “Trung Quốc + 1” thể hiện qua dòng vốn FDI dồi dào vào lĩnh vực sản xuất và các dự án hạ tầng trọng điểm đã thúc đẩy nhu cầu đối với các dự án nhà kho chất lượng cao.

4,8 USD

↑ 2,6% cùng kỳ
↑ 3,4% theo năm

Giá chào thuê trung bình tăng, nhờ nguồn cung nhà kho hiện đại mới

347.212 m²

Nguồn cung mới trong H2 2025, dẫn đầu bởi Bắc Ninh và Hải Phòng

252.170 m²

Tổng mức hấp thụ ròng trong H2 2025, thúc đẩy bởi các nhà sản xuất từ Trung Quốc

77,9%

↓ 3,8 điểm phần trăm cùng kỳ
↓ 5 điểm phần trăm theo năm

Tỷ lệ lấp đầy giảm trong H2 2025, do nguồn cung mới tăng mạnh

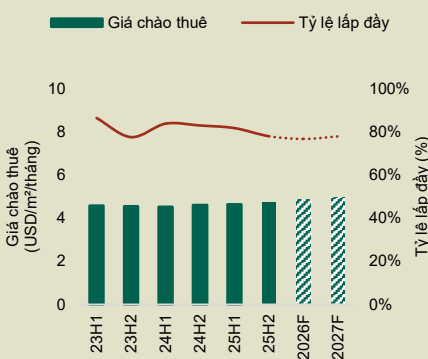
773.600 m²

Nguồn cung nhà kho mới trong giai đoạn 2026-2027, chủ yếu từ các nhà kho hiện đại

TRIỂN VỌNG

Dự kiến trong vòng 2 năm tới, thị trường miền Bắc sẽ chào đón thêm 773.600 m², chủ yếu từ nguồn cung kho hiện đại. Bắc Ninh và Hải Phòng giữ vững vị thế trung tâm logistics trọng điểm của khu vực, thúc đẩy bởi sự đầu tư cải thiện hạ tầng mạnh mẽ và dòng vốn FDI dồi dào vào lĩnh vực sản xuất, đặc biệt là các ngành công nghệ cao. Mặc dù giá chào thuê trung bình dự kiến không có nhiều biến động, nhưng các chủ nhà sẽ đưa ra các điều khoản thuê ưu đãi hơn để lấp đầy các mặt bằng trống, trước bối cảnh nguồn cung mới dồi dào.

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



Khu vực miền Nam hoặc TP.HCM mở rộng gồm TP. HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu trước sáp nhập Khu vực miền Bắc hoặc Hà Nội mở rộng gồm Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh, Hải Phòng và Hải Dương trước sáp nhập
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu thị trường Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ

Tính đến năm 2025, giá chào thuê trung bình của thị trường nhà kho xây sẵn miền Bắc tăng 3% theo năm lên 4,8 USD/m². Sự tăng giá này chủ yếu đến từ các dự án nhà kho mới, chất lượng cao tại các khu công nghiệp trọng điểm, trung bình từ 5,5 – 6 USD/m².

Tuy nhiên, sự gia tăng nhanh chóng của nguồn cung mới đã đưa tỷ lệ trống trung bình toàn thị trường lên khoảng 22%, tăng 5 điểm phần trăm tính đến cuối năm 2025..

NGUỒN CUNG

Trong năm 2025, tổng nguồn cung nhà kho hiện hữu tại miền Bắc ghi nhận khoảng 2,5 triệu m² sàn. Trong đó, nguồn cung hiện đại dẫn đầu thị trường, chiếm đến khoảng 74% tổng nguồn cung.

Trong H2 2025, các dự án nhà kho xây sẵn hiện đại mới tại các khu vực trọng điểm như Bắc Ninh và Hải Phòng góp phần định hình thị trường nhà kho miền Bắc, nổi bật như BW-ESR Nam Sơn Hạp Lĩnh, LÔ-GOI Yên Phong 2A và Logicross Hải Phòng.

NHU CẦU

Trong năm 2025, tổng mức hấp thụ ròng của thị trường nhà kho xây sẵn miền Bắc đạt 260.700 m², tăng 6% so với năm ngoái.

Nhu cầu ổn định đối với không gian kho bãi chất lượng cao từ các khách thuê lĩnh vực điện tử và logistics đến từ Trung Quốc, trong bối cảnh bất ổn thương mại toàn cầu, trở thành động lực chính cho thị trường kho miền Bắc.

Các câu hỏi luôn được chào đón. Nếu quý vị có câu hỏi về các báo cáo của chúng tôi hoặc muốn có lời khuyên về bất động sản, hãy liên hệ với chúng tôi ngay hôm nay

Đầu tư



Alex Crane

Giám đốc điều hành

+84 93 645 8000

alex.crane@knightfrank.com

Nghiên cứu thị trường



Tuyền Huỳnh

Giám đốc

Valuation & Advisory

+84 90 7997 612

tuyen.huynh@knightfrank.com



Sơn Hoàng

Phó Giám đốc

Valuation & Advisory

+84 97 7282 930

son.hoang@knightfrank.com

Cho thuê



Leo Nguyễn

Giám đốc Cấp cao

Occupier Strategy & Solutions

+84 90 5798 788

leo.nguyen@knightfrank.com

Báo chí



Tiên Phạm

Quản lý

Marketing & Communications

+84 93 9493 735

tien.pham@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 và hỗ trợ nguyện vọng đầu tư của khách. 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.

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 West, 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. Báo cáo này bao gồm các ranh giới hành chính trước hợp nhất của Thành phố Hồ Chí Minh (trước ngày 1 tháng 7 năm 2025 khi sáp nhập với Bình Dương và Bà Rịa-Vũng Tàu) để duy trì sự nhất quán với các ấn phẩm hàng quý trước đây và các định nghĩa thị trường đã được thiết lập.

Thị trường bán lẻ Việt Nam được phân khúc thành hạng sang và không hạng sang dựa trên tiêu chuẩn quốc tế và chuẩn mực của Knight Frank. Bán lẻ hạng sang bao gồm các tài sản chất lượng đầu tư tổ chức tại khu vực trung tâm thành phố và các khu vực cao cấp, có cơ sở hạ tầng hiện đại, quản lý chuyên nghiệp, thương hiệu uy tín và giá thuê hàng đầu. Không hạng sang bao gồm các bất động sản thứ cấp tại khu vực ngoại vi với tiêu chuẩn thấp hơn và giá thuê dưới mức trung vị. Dữ liệu nguồn cung theo dõi cả hai phân khúc để bao quát toàn diện thị trường, trong khi các chỉ số giá thuê và tỷ lệ trống tập trung vào không gian hạng sang như tiêu chuẩn đầu tư tổ chức và phân khúc thị trường có tính thanh khoản cao nhất.

Thuật ngữ và định nghĩa

Ký hiệu	Giải thích
GSO	Tổng cục Thống kê
SBV	Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
ADB	Ngân hàng Phát triển Châu Á
IMF	Quỹ Tiền tệ Quốc tế
NLA	Diện tích cho thuê ròng
NFA	Diện tích sàn ròng
q-o-q	So với quý trước
y-o-y	So với cùng kỳ năm trước
Per sq m	m²
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.