



HÀ NỘI THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q1 2025 MarketBeat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

USD46,4

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

Thay đổi theo quý

Thay đổi theo năm

▲

▲

85,5%

Tỷ lệ lấp đầy (%)

▼

▼

13.658

Nguồn cung mới (m²)

▲

CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2025

6,93%

Tăng trưởng GDP

▲

3,22%

Lạm phát (CPI)

▲

10,98

FDI (tỷ USD)

▲

1.708,3

Tổng doanh thu bán lẻ (triệu tỷ VND)

▲

Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: THÊM MỘT DỰ ÁN MỚI Ở PHÍA TÂY

Trong Q1 2025, thị trường bán lẻ Hà Nội đã chào đón một cửa hàng bách hóa mới từ quận Cầu Giấy, đó là Aeon Mall Xuân Thủy, bổ sung hơn 13.600 m² diện tích bán lẻ vào thị trường Hà Nội. Tập đoàn Aeon đã mở trung tâm mua sắm thứ chín tại Việt Nam, tiếp tục mở rộng sự hiện diện của mình trong lĩnh vực bán lẻ.

NGUỒN CẦU: GHI NHẬN MỘT SỰ SỤT GIẢM NHẸ

Trong quý 1 năm 2025, tỷ lệ lấp đầy tổng thể đạt 85,5%, giảm nhẹ 0,11 điểm phần trăm theo quý và 0,04 điểm phần trăm theo năm.

Mặc dù các dự án nằm trong khu vực Trung Tâm và các khu vực Rìa Trung Tâm, đặc biệt là các dự án do các nhà phát triển nước ngoài như Lotte, Aeon và Central Retail phát triển, có tỷ lệ hấp thụ mạnh mẽ, tỷ lệ lấp đầy tổng thể vẫn giảm nhẹ.

Tỷ lệ trống đáng kể được ghi nhận ở các khu vực bán lẻ ngoài khu vực Trung Tâm, do mô hình thiếu linh động và quá truyền thống, chưa tạo được sức hút trong thời kỳ suy thoái kinh tế hiện tại.

GIÁ THUÊ: CHỨNG KIẾN SỰ TĂNG NHẸ

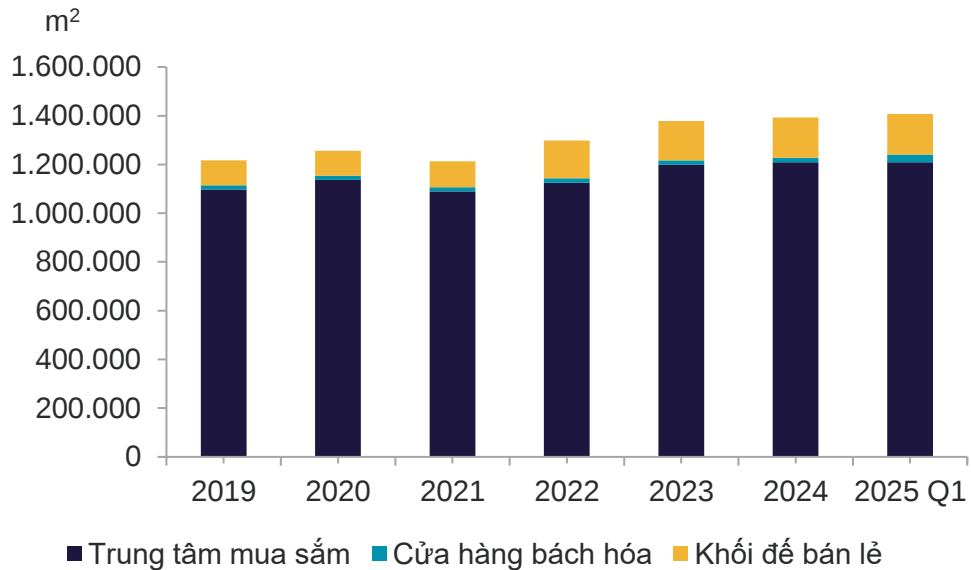
Giá thuê trung bình tại tầng trệt đạt 46,4 USD/m²/tháng, tăng 3,3% so với quý trước và 5,7% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do sự tăng giá thuê hàng năm tại nhiều dự án ở các khu vực Rìa Trung Tâm và phía Tây.

TRIỂN VỌNG: KHU VỰC PHÍA TÂY TRỞ THÀNH TRUNG TÂM BÁN LẺ MỚI

Trong ba năm tới (2025–2027), khoảng 16 dự án bán lẻ dự kiến sẽ bổ sung thêm 253.000 mét vuông diện tích bán lẻ, với khu vực phía Tây chiếm tới 41% nguồn cung dự kiến.

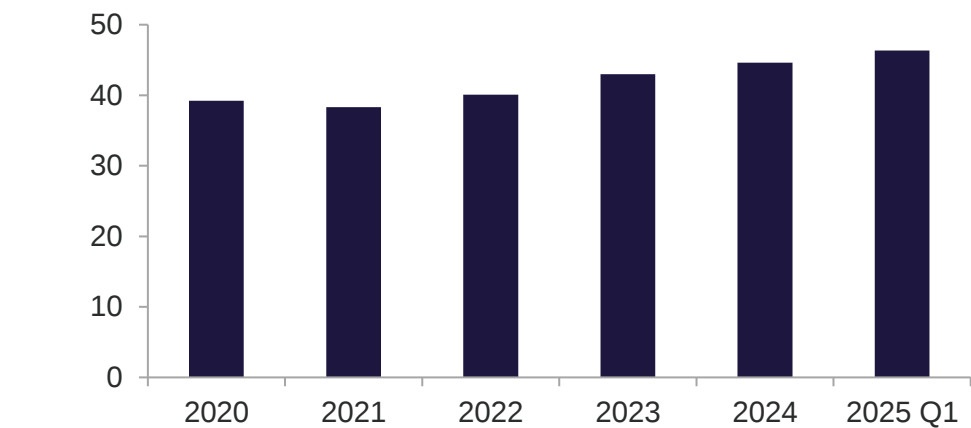
Các nhà phát triển bán lẻ cũng đang mở rộng sang các tỉnh lân cận, minh chứng qua các dự án như Vincom Megamall Ocean Park 2 ở Hưng Yên và Aeon Mall Hạ Long ở Quảng Ninh, cho thấy tiềm năng phát triển đáng kể trong lĩnh vực bán lẻ.

TỔNG NGUỒN CUNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH CỦA TẦNG TRỆT



Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 25,500 vào thời điểm Q1 2025

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	NGUỒN CUNG MỚI (M2)	TỔNG NGUỒN CUNG (M2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH, TĂNG TRỆT (USD/M2/THÁNG)
2025	13.658	1.407.090	-	-
Q1 2025	13.658	1.407.090	85,5%	46,4
Theo quý	◀▶	◀▶	▼ 0.11 đpt	▲ 3.3%
Theo năm	▲ 34%	▲ 1,3%	▼ 0.04 đpt	▲ 5.7%

Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 25,500 vào thời điểm Q1 2025

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI 2025 – 2027

VỊ TRÍ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ DỰ KIẾN (M2)
Rìa Trung Tâm	66.900
Ngoại Thành	84.000
Phía Tây	102.500
TỔNG CỘNG	253.400

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	LOẠI	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ (M2)	DỰ KIẾN KHAI TRƯƠNG
Thor Complex	Khối đế bán lẻ	Hai Bà Trưng	Sao Thăng Long	21,200	2025
Mỹ Đình Pearl	Khối đế bán lẻ	Nam Từ Liêm	SSG Group	8,500	2025
Tiến Bộ Plaza	Khối đế bán lẻ	Ba Đình	Keppel Land	30,000	2026
Starlake B – Giai đoạn 1	Trung tâm mua sắm	Bắc Từ Liêm	Toshin Development	40,000	2026

Lưu ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của nhà phát triển trong tương lai

KHU VỰC	
Trung tâm	Hoàn Kiếm
Rìa trung tâm	Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng, Tây Hồ, Thanh Xuân
Phía Tây	Cầu Giấy, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm
Ngoại ô	Hà Đông, Hoàng Mai, Long Biên, Đông Anh, Mê Linh, và các quận khác

TRANG BÙI
TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Bui.Trang@cushwake.com

©2025 Cushman & Wakefield. Mọi quyền được bảo lưu. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn được cho là đáng tin cậy, bao gồm các báo cáo được ủy quyền của Cushman & Wakefield (“CWK”). Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và có thể chứa lỗi hoặc thiếu sót; báo cáo được trình bày mà không có bất kỳ bảo đảm hoặc tuyên bố nào về tính chính xác của nó.

Không có nội dung nào trong báo cáo này được hiểu là chỉ báo về hiệu suất tương lai của chứng khoán CWK. Bạn không nên mua hoặc bán chứng khoán—của CWK hoặc bất kỳ công ty nào khác—dựa trên quan điểm tại đây. CWK từ chối mọi trách nhiệm đối với chứng khoán được mua hoặc bán dựa trên thông tin trong báo cáo này. Bằng cách xem báo cáo này, bạn từ bỏ mọi khiếu nại đối với CWK cũng như các chi nhánh, cán bộ, giám đốc, nhân viên, đại lý, cố vấn và đại diện của CWK phát sinh từ tính chính xác, đầy đủ hoặc việc bạn sử dụng thông tin tại đây.

Better never settles



Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản thương mại toàn cầu hàng đầu dành cho chủ sở hữu và khách thuê bất động sản với khoảng 52.000 nhân viên tại gần 400 văn phòng và 60 quốc gia. Năm 2024, công ty báo cáo doanh thu là 9,4 tỷ đô la đến từ các dịch vụ cốt lõi là bất động sản, quản lý cơ sở vật chất và dự án, cho thuê, thị trường vốn, định giá và các dịch vụ khác. Công ty cũng nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và doanh nghiệp cho văn hóa, từng đoạt giải thưởng và cam kết về Đa dạng, Công bằng và Hòa nhập (DEI), tính bền vững và nhiều hơn nữa. Để biết thêm thông tin, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com.