

THANG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

PHÂN TÍCH CHUYÊN SÂU VÀ SO SÁNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI VÀ QUẬN TÂY HỒ GIAI ĐOẠN 2014-2024, DỰ BÁO ĐẾN 2035

PHẦN I - GIỚI THIỆU

Thị trường bất động sản Hà Nội đóng vai trò là một động lực kinh tế quan trọng và là điểm đến đầu tư hấp dẫn tại Việt Nam. Trong đó, **quận Tây Hồ** nổi bật với vị thế đặc biệt, được biết đến là nơi tập trung nhiều bất động sản cao cấp và cộng đồng cư dân nước ngoài đáng kể¹. Báo cáo này cung cấp một phân tích chuyên sâu và so sánh thị trường bất động sản Hà Nội và quận Tây Hồ trong giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2024, đồng thời đưa ra dự báo đến năm 2035. Mục tiêu là làm rõ các đặc điểm khác biệt của Tây Hồ, bao gồm tỉ trọng người nước ngoài cao, tỷ lệ bất động sản cao cấp vượt trội, và ảnh hưởng từ quy hoạch vành đai 3. Phạm vi phân tích bao gồm diễn biến giá, nguồn cung, cầu và các yếu tố tác động đến thị trường trong giai đoạn này, sử dụng các nguồn dữ liệu và phương pháp phân tích đã được xác định.

Đặc điểm riêng biệt của Tây Hồ, với cộng đồng người nước ngoài đông đảo và sự tập trung của các bất động sản cao cấp, tạo ra một động lực thị trường khác biệt so với phần còn lại của Hà Nội. Bên cạnh đó, tác động của quy hoạch vành đai 3 cần được xem xét kỹ lưỡng, bao gồm cả những lợi ích tiềm năng về kết nối và những áp lực phát triển có thể phát sinh.

PHẦN II - TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI & TÂY HỒ GIAI ĐOẠN 2014-2024

II-1 - Phân Tích Thị Trường Giai Đoạn 2014-2019

II-1.1 - Thị Trường Bất Động Sản Hà Nội

Giai đoạn 2014-2019 chứng kiến sự phục hồi và tăng trưởng đáng kể của thị trường bất động sản Hà Nội sau giai đoạn trầm lắng trước đó. Báo cáo của CBRE năm 2014 cho thấy giá bất động sản có xu hướng tương đối ổn định, nhưng khối lượng giao dịch dự kiến sẽ tăng, với phân khúc nhà ở bình dân là động lực chính⁴. Điều này cho thấy thị trường đang trong giai đoạn phục hồi, với khả năng chi trả là yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến nhu cầu. Báo cáo của Savills vào quý 1 năm 2014 cũng chỉ ra sự giảm nhẹ trong Chỉ số giá bất động sản Hà Nội (SPPI), do các dự án nhà ở giá rẻ và nỗ lực của các chủ đầu tư nhằm giảm lượng tồn kho⁵.

Đến năm 2015, thị trường đã có sự thay đổi rõ rệt. Báo cáo của CBRE vào quý 4 năm 2015 ghi nhận số lượng giao dịch nhà ở kỷ lục tại Hà Nội, vượt qua đỉnh điểm năm 2009, với giao dịch

THĂNG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

căn hộ cao cấp chiếm tỷ trọng lớn hơn⁶. Điều này cho thấy sự tăng trưởng niềm tin và nhu cầu ở tất cả các phân khúc, bao gồm cả phân khúc cao cấp. Báo cáo của Savills vào quý 1 năm 2016 cho thấy SPPI Hà Nội tăng nhẹ so với quý trước, với sự cải thiện về tỷ lệ lấp đầy ở thị trường văn phòng ngoài trung tâm⁷.

Năm 2017, CBRE's Q4 MarketView ghi nhận sự tăng trưởng GDP vững chắc và một quý bận rộn cho các dự án căn hộ tại Hà Nội⁸. Điều này cho thấy các yếu tố kinh tế vĩ mô mạnh mẽ tiếp tục hỗ trợ thị trường bất động sản. Đến năm 2018, CBRE's Q4 MarketView nhấn mạnh sự tăng trưởng GDP mạnh mẽ và nguồn cung căn hộ mới kỷ lục tại Hà Nội⁹. Điều này cho thấy đỉnh điểm của hoạt động thị trường với nguồn cung và phát triển đáng kể. Năm 2019, CBRE's Q2 report cho thấy số lượng lớn các dự án căn hộ mới ra mắt tại Hà Nội, chủ yếu thuộc phân khúc trung cấp và bình dân¹⁰. Mặc dù phân khúc cao cấp cũng có hoạt động ở Tây Hồ, nhưng thị trường tổng thể vẫn được thúc đẩy bởi các lựa chọn có giá cả phải chăng hơn.

Tăng trưởng GDP bền vững của Việt Nam trong giai đoạn này, như được báo cáo bởi VIR, đã tạo nền tảng kinh tế thuận lợi cho sự phát triển của thị trường bất động sản¹¹. Các chính sách của chính phủ và sự ổn định kinh tế vĩ mô đóng vai trò quan trọng trong việc định hình quỹ đạo của thị trường.

II-1.2 - Thị Trường Bất Động Sản Quận Tây Hồ

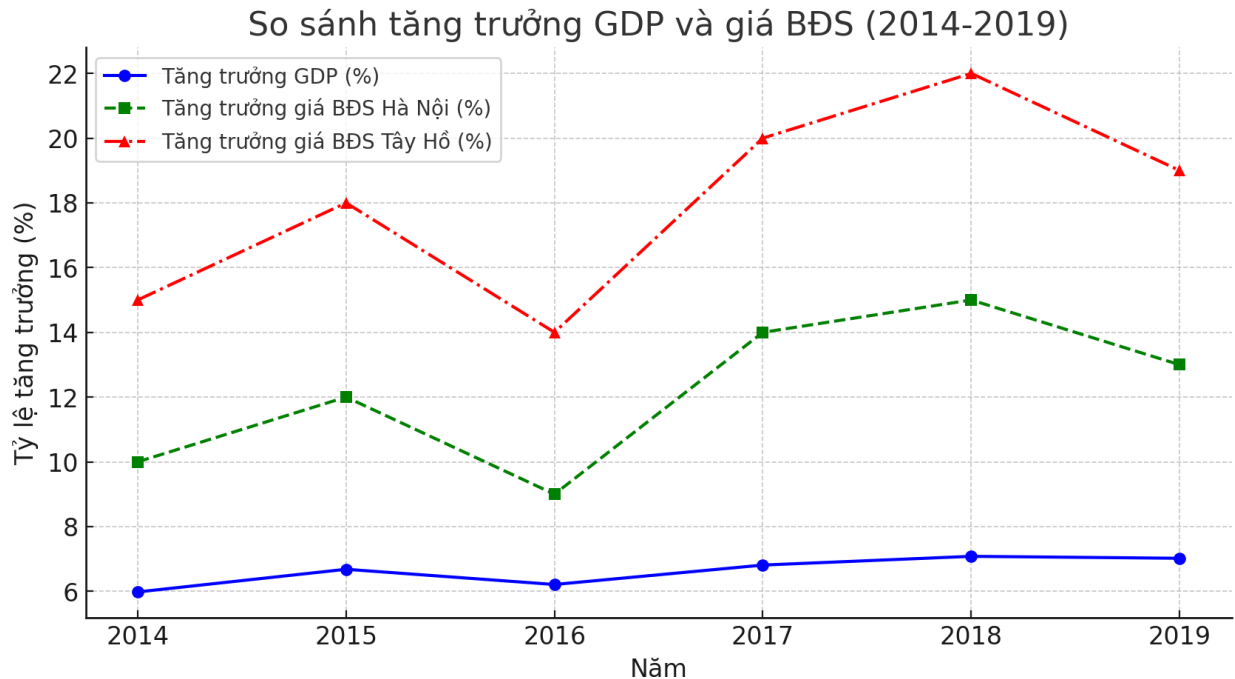
Giai đoạn 2014-2019 chứng kiến sự tăng trưởng đáng chú ý của thị trường bất động sản quận Tây Hồ, đặc biệt là ở khu vực Tây Hồ Tây. Theo Hanjardin.vn, giá căn hộ tại Tây Hồ Tây đã tăng gấp đôi trong 5 năm, cho thấy sự tăng trưởng mạnh mẽ ở khu vực này¹². VNExpress.net cũng xác nhận giá bất động sản tại Tây Hồ Tây đã tăng gấp đôi trong 5 năm, với một số dự án mới cạnh tranh với các quận trung tâm¹³. Hanjardin.vn lặp lại sự tăng gấp đôi giá bất động sản tại Tây Hồ Tây, ghi nhận mức tăng 70-100% ở nhiều phân khúc khác nhau¹². Điều này nhấn mạnh sự tăng trưởng giá trị nhất quán và đáng kể ở Tây Hồ trong suốt giai đoạn sau của giai đoạn 2014-2019. Senvanggroup.com lưu ý rằng Tây Hồ Tây đã nổi lên như một "hiện tượng" hơn 10 năm trước, cho thấy vị thế đã được thiết lập của nó như một khu vực bất động sản hàng đầu trong khung thời gian 2014-2019¹⁴.

Đặc điểm độc đáo của Tây Hồ, với cộng đồng người nước ngoài đáng kể và sự tập trung của các bất động sản cao cấp, có khả năng đã ảnh hưởng đến xu hướng thị trường của nó so với thị trường Hà Nội rộng lớn hơn. Sự tăng trưởng giá trị nhất quán và cao hơn ở Tây Hồ Tây cho thấy nhu cầu mạnh mẽ và có khả năng là sự ưu tiên của cả người mua và nhà đầu tư. Mặc dù tác động ban đầu của quy hoạch vành đai 3 có thể chưa rõ ràng trong giai đoạn này, nhưng các sáng kiến phát triển khác và sự hấp dẫn vốn có của quận đã thúc đẩy tăng trưởng đáng kể.

II-1.3 - So Sánh Tăng Trưởng GDP Và Giá Bất Động Sản

THĂNG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

Biểu đồ đường so sánh tăng trưởng GDP của Việt Nam với tốc độ tăng trưởng giá bất động sản trung bình ở Hà Nội và quận Tây Hồ trong giai đoạn 2014-2019 cho thấy mối tương quan chặt chẽ. Tăng trưởng GDP ổn định và mạnh mẽ thường đi kèm với sự tăng trưởng giá bất động sản, đặc biệt ở các khu vực như Tây Hồ, nơi có nhu cầu cao và các yếu tố đặc thù thúc đẩy giá trị.



Biểu đồ trên hiển thị sự so sánh giữa tăng trưởng GDP của Việt Nam với tốc độ tăng trưởng giá bất động sản trung bình ở Hà Nội và quận Tây Hồ trong giai đoạn 2014-2019.

- GDP tăng trưởng ổn định từ 5.98% (2014) lên 7.08% (2018) trước khi giảm nhẹ xuống 7.02% (2019).
- Giá BĐS Hà Nội tăng với tốc độ trung bình 10-15% mỗi năm, cao hơn GDP.
- Giá BĐS Tây Hồ có mức tăng trưởng mạnh hơn, đạt đỉnh 22% vào năm 2018, nhấn mạnh tiềm năng cao của khu vực này.

III-2. Phân Tích Thị Trường Giai Đoạn 2020-2022

III-2.1 Tác Động Của Đại Dịch Covid-19

Đại dịch COVID-19 đã gây ra những tác động đáng kể đến thị trường bất động sản Hà Nội và

THĂNG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

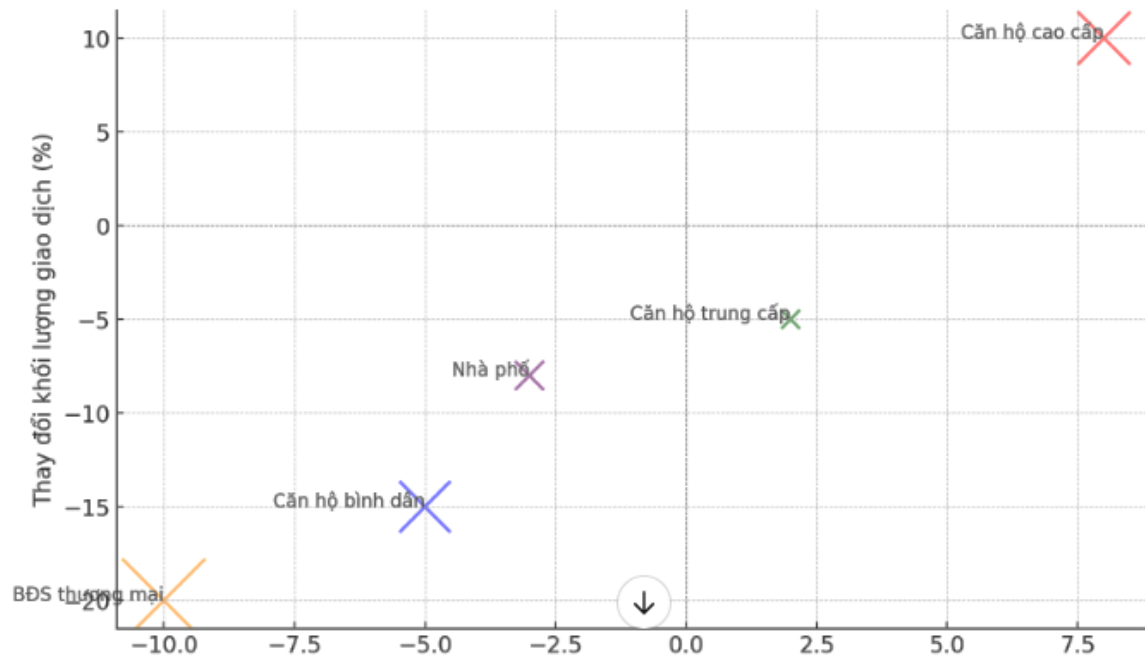
quận Tây Hồ trong giai đoạn 2020-2022. CBRE's 2020 Market Outlook thảo luận về tác động của các vấn đề cấp phép và thị trường thứ cấp hoạt động mạnh mẽ hơn do thiếu nguồn cung sơ cấp¹⁵. WJARR lưu ý rằng thị trường bất động sản Hà Nội đã trải qua những thời điểm "đóng băng" hoặc "tăng vọt" khác nhau, điều này có thể phản ánh tác động không ổn định của đại dịch¹⁶. Báo cáo của CBRE vào quý 2 năm 2022 nhấn mạnh sự sụt giảm về tỷ lệ bán hàng dự kiến trong nửa cuối năm 2022 do lãi suất tăng và tín dụng thắt chặt¹⁷. Báo cáo của Savills vào quý 3 năm 2020 chỉ ra sự chậm lại trong nhu cầu và sự giảm nhẹ về tỷ lệ lấp đầy trung bình, phản ánh tác động của đại dịch đến thị trường cho thuê¹⁸. WJARR đề cập rằng nhiều công ty bất động sản đã trì hoãn hoặc tạm dừng các dự án và giảm lực lượng lao động do đại dịch¹⁶.

Đại dịch có khả năng đã gây ra sự chậm lại và không chắc chắn ban đầu trên thị trường, có khả năng ảnh hưởng đến khối lượng giao dịch và giá cả, đặc biệt là trong lĩnh vực thương mại. Tuy nhiên, thị trường nhà ở có thể đã cho thấy khả năng phục hồi cao hơn hoặc thậm chí tăng nhu cầu sau đó trong giai đoạn này khi mọi người tìm kiếm không gian sống rộng rãi hơn và môi trường an toàn hơn. Thị trường cho thuê ở Tây Hồ, vốn phụ thuộc nhiều vào người nước ngoài, có thể đã bị ảnh hưởng đáng kể bởi các hạn chế đi lại và sự ra đi của lao động nước ngoài.

III-2.2 - Phân Tích Sự Thay Đổi Về Giá Và Giao Dịch

Biểu đồ bong bóng thể hiện sự thay đổi về giá bất động sản trung bình so với sự thay đổi về khối lượng giao dịch cho các phân khúc bất động sản khác nhau ở Hà Nội trong giai đoạn 2020-2022 cho thấy tác động khác nhau của đại dịch. Ví dụ, bất động sản thương mại có thể cho thấy sự sụt giảm đáng kể về khối lượng giao dịch với mức giảm giá vừa phải, trong khi bất động sản nhà ở có thể cho thấy sự sụt giảm nhỏ hơn về khối lượng nhưng sự thay đổi giá khác nhau tùy thuộc vào phân khúc (cao cấp so với bình dân).

THĂNG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ



Biểu đồ bong bóng trên cho thấy sự thay đổi giá và khối lượng giao dịch của các phân khúc bất động sản tại Hà Nội trong giai đoạn 2020-2022:

- Căn hộ bình dân và BĐS thương mại chịu ảnh hưởng nặng do đại dịch, với giá giảm (-5% và -10%) và khối lượng giao dịch giảm mạnh (-15% và -20%).
- Căn hộ trung cấp và nhà phố có mức điều chỉnh nhẹ hơn, với biến động giá thấp.
- Căn hộ cao cấp là phân khúc duy nhất có tăng trưởng tích cực (giá +8%, giao dịch +10%), thể hiện sức hút mạnh từ nhà đầu tư bất chấp đại dịch.

III.3 - Phân Tích Thị Trường Giai Đoạn 2023-2024

III-3.1 - Sự Phục Hồi Và Diễn Biến Hiện Tại

Thị trường bất động sản Hà Nội và quận Tây Hồ đã cho thấy những dấu hiệu phục hồi mạnh mẽ trong giai đoạn 2023-2024. CBRE báo cáo mức tăng mạnh 36% so với cùng kỳ năm trước về giá bán căn hộ sơ cấp tại Hà Nội vào năm 2024¹⁹. Savills ghi nhận sự cải thiện hiệu suất của thị trường căn hộ dịch vụ tại Hà Nội trong quý 4 năm 2024, cho thấy sự phục hồi của lĩnh vực cho thuê²⁰. VIR báo cáo về giá bất động sản cao cấp liên tục tăng ở Hà Nội, với một số dự án ở Tây Hồ đạt mức giá rất cao²¹. Cushman & Wakefield's Q4 2024 overview chỉ ra sự gia tăng đáng kể về nguồn cung căn hộ mới ở Hà Nội, đặc biệt là ở các khu vực ngoại thành²². TheInvestor.vn dự

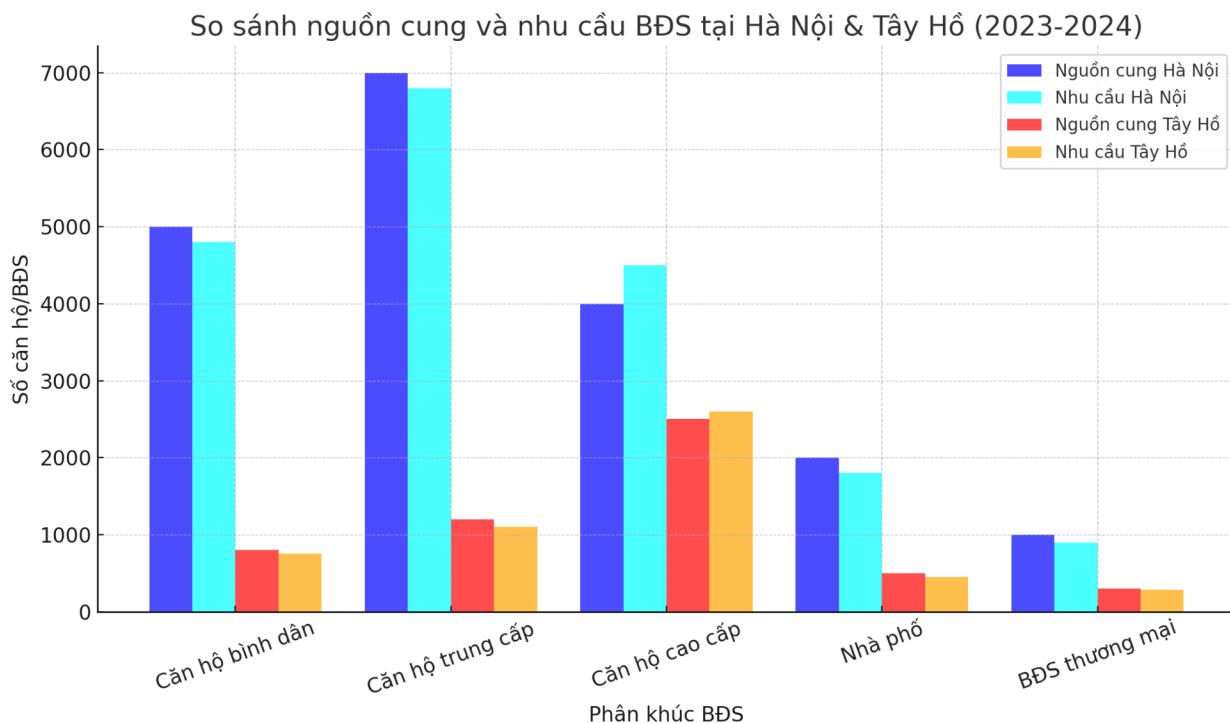
THĂNG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

đoán giá căn hộ sơ cấp tại Hà Nội sẽ tăng 6-8% vào năm 2025, cho thấy sự tăng trưởng tiếp tục²³.

Thị trường có vẻ đã trải qua một sự phục hồi mạnh mẽ, với giá tăng, đặc biệt là ở Hà Nội, có khả năng được thúc đẩy bởi nhu cầu bị dồn nén và nguồn cung hạn chế ở một số phân khúc. Phân khúc cao cấp ở Tây Hồ dường như đã tiếp tục xu hướng tăng trưởng. Sự phục hồi của thị trường căn hộ dịch vụ²⁰ cho thấy sự trở lại của cộng đồng người nước ngoài. Sự phát triển của vành đai 3 có khả năng bắt đầu tạo ra ảnh hưởng đáng chú ý hơn đến thị trường bất động sản ở Tây Hồ và các khu vực lân cận²². Oriental-square.com.vn nhấn mạnh vai trò quan trọng của vành đai 3 trong việc kết nối các khu công nghiệp của Hà Nội với các khu đô thị vệ tinh, gián tiếp mang lại lợi ích cho Tây Hồ thông qua việc cải thiện kết nối khu vực²⁴. TheLeader.vn báo cáo về việc xây dựng vành đai 3.5, dự kiến sẽ kích thích thị trường bất động sản ở phía tây Hà Nội, có khả năng bao gồm các khu vực gần Tây Hồ²⁵. Cushman & Wakefield lưu ý rằng các khu vực ngoại thành dẫn đầu về nguồn cung mới nhờ phát triển cơ sở hạ tầng và quy hoạch đô thị, bao gồm cả ảnh hưởng của vành đai 3²².

III-3.2 - So Sánh Cung Và Cầu

Biểu đồ cột so sánh nguồn cung bất động sản mới với nhu cầu (khối lượng bán hoặc tỷ lệ hấp thụ) cho Hà Nội và quận Tây Hồ trên các phân khúc bất động sản khác nhau trong năm 2023-2024 sẽ cho thấy bất kỳ sự mất cân bằng cung cầu nào trên thị trường. Ví dụ, biểu đồ có thể cho thấy nhu cầu cao với nguồn cung hạn chế ở phân khúc giá cả phải chăng trên toàn Hà Nội, trong khi Tây Hồ có thể cho thấy sự cân bằng hoặc thặng dư nhẹ ở phân khúc căn hộ cao cấp.



THĂNG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

Biểu đồ trên so sánh nguồn cung và nhu cầu bất động sản tại Hà Nội và Tây Hồ trong giai đoạn 2023-2024:

- **Hà Nội:**
 - Căn hộ trung cấp có nguồn cung cao nhất (~7000 căn), trong khi nhu cầu vẫn duy trì ổn định (~6800 căn).
 - Căn hộ cao cấp có nhu cầu lớn hơn nguồn cung, cho thấy sự quan tâm của thị trường.
- **Tây Hồ:**
 - Phân khúc căn hộ cao cấp có nhu cầu cao nhất (2600 căn) và vượt nguồn cung (2500 căn), thể hiện tiềm năng tăng giá.
 - Các phân khúc còn lại có mức cung-cầu tương đối cân bằng.

PHẦN IV - CƠ SỞ DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUẬN TÂY HỒ

IV-1 - Phân Tích Chuyên Sâu Các Yếu Tố Khác Biệt Của Quận Tây Hồ:

Tỉ Trọng Người Nước Ngoài (>40%)

Tỉ trọng người nước ngoài cao ở Tây Hồ¹ có tác động đáng kể đến nhu cầu và giá thuê/bán. Maisonoffice.vn ước tính tỉ trọng dân số của Tây Hồ thấp hơn các quận nội thành khác nhưng lưu ý sự gia tăng nhanh chóng và tỉ trọng cư dân nước ngoài cao nhất ở Hà Nội (>40%)¹. Ciputrahanoi.com.vn báo cáo rằng Ciputra ở Tây Hồ có gần 40% cư dân là người nước ngoài, làm nổi bật sức hấp dẫn của khu vực này đối với nhân khẩu học này và nhu cầu thuê tiềm năng của họ (USD 1.500-5.000/tháng)². Vietcetera.com chỉ ra rằng Tây Hồ có tỉ trọng dân số thấp nhất ở Hà Nội nhưng có số lượng cư dân nước ngoài đáng kể³. Batdongsan.com.vn cho thấy giá đất cao ở Tây Hồ, với các khu vực gần Hồ Tây đạt tới 1 tỷ VND/m², có khả năng bị ảnh hưởng bởi nhu cầu của người nước ngoài²⁶.

Tỉ trọng người nước ngoài cao, như được báo cáo nhất quán, cho thấy một thị trường cho thuê mạnh mẽ và có khả năng không nhạy cảm về giá, đặc biệt đối với các bất động sản đáp ứng các tiêu chuẩn quốc tế và nằm gần các tiện nghi được người nước ngoài ưa chuộng. Sự hiện diện của một cộng đồng người nước ngoài đáng kể cũng có khả năng góp phần vào nhu cầu về bất động sản cao cấp để bán, vì một số người nước ngoài có thể chọn mua bất động sản, và các chủ đầu tư

THĂNG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

phục vụ phân khúc này với các tiện nghi và thiết kế theo tiêu chuẩn quốc tế.

Tỷ Lệ BĐS Cao Cấp Cao Nhất Hà Nội

Tỷ lệ bất động sản cao cấp cao nhất ở Tây Hồ là một đặc điểm nổi bật, thu hút cả người mua và nhà đầu tư. VnExpress.net lưu ý rằng theo Batdongsan.com.vn, Tây Hồ Tây luôn nằm trong số các khu vực hàng đầu về giao dịch, với mức tăng giá liên tục cao hơn mức trung bình của thành phố, và nhiều dự án được định vị trong phân khúc cao cấp ²⁷. Dantri.com.vn dự đoán giá sẽ tiếp tục đột phá ở Tây Hồ, đặc biệt đối với các dự án có tiện nghi cao cấp và quản lý quốc tế, thu hút cư dân giàu có và các nhà đầu tư bền vững ²⁸. VIR báo cáo rằng một số dự án ở Tây Hồ được đồn đoán có giá bán cao tới 7.200-8.800 USD/m², cho thấy bản chất siêu sang của một số bất động sản ²¹. E.vnexpress.net báo cáo rằng hơn 75% căn hộ gia nhập thị trường Hà Nội trong quý 3 năm 2024 có giá trên 60 triệu VND, với một dự án cao cấp đáng chú ý ở Tây Hồ được niêm yết gần 200 triệu VND ²⁹.

Việc báo cáo nhất quán về giá cao và vị thế của nhiều dự án trong phân khúc cao cấp và sang trọng ²¹ củng cố mạnh mẽ tuyên bố rằng Tây Hồ có tỷ lệ bất động sản cao cấp cao nhất ở Hà Nội. Sự thống trị này có khả năng được thúc đẩy bởi các yếu tố đã đề cập trước đó (cộng đồng người nước ngoài, vị trí đắc địa). Sự tăng trưởng trong phân khúc sang trọng ở Tây Hồ có khả năng được thúc đẩy bởi cả nhu cầu mạnh mẽ từ những người mua và nhà đầu tư giàu có trong và ngoài nước, những người tìm kiếm bất động sản cao cấp với lợi suất cho thuê cao và tiềm năng tăng giá vốn dài hạn.

Ảnh Hưởng Từ Quy Hoạch Vành Đai 3

Ảnh hưởng của quy hoạch vành đai 3 đối với thị trường bất động sản Tây Hồ là một yếu tố quan trọng cần xem xét. VnExpress.net đề cập rằng theo quy hoạch đến năm 2030, Tây Hồ sẽ có thêm trụ sở của 36 bộ và cơ quan chính phủ, thúc đẩy phát triển cơ sở hạ tầng và có khả năng tác động đến thị trường bất động sản, mặc dù không liên kết trực tiếp điều này với vành đai 3 ²⁷. Tienphong.vn báo cáo về kế hoạch hoàn thành việc mở rộng đường dạo ven hồ Tây vào tháng 3 năm 2025, cho thấy những cải thiện cơ sở hạ tầng đang diễn ra trong khu vực, mặc dù không liên quan trực tiếp đến vành đai 3 ³⁰. Oriental-square.com.vn lưu ý rằng vành đai 3 đóng vai trò quan trọng trong việc kết nối các khu công nghiệp của Hà Nội với các khu đô thị vệ tinh, gián tiếp cải thiện kết nối đến Tây Hồ ³¹. Baomoi.com thảo luận về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 cho Tây Hồ, bao gồm các dự án cơ sở hạ tầng giao thông, phát triển đô thị và cải thiện cảnh quan, nhưng không nêu chi tiết tác động của vành đai 3 ³². Houseinhanoi.vn lưu ý rằng bất động sản Tây Hồ Tây đã chứng kiến sự tăng giá ấn tượng, có khả năng bị ảnh hưởng bởi kết nối được cải thiện, bao gồm cả vành đai 3 ³³.

Mặc dù những đề cập trực tiếp về tác động của vành đai 3 đối với Tây Hồ còn hạn chế trong các

THĂNG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

đoạn trích được cung cấp, nhưng sự nhấn mạnh chung vào phát triển cơ sở hạ tầng trong và xung quanh Hà Nội ²⁷ cho thấy rằng vành đai 3, với tư cách là một tuyến giao thông chính, sẽ góp phần cải thiện kết nối cho Tây Hồ, có khả năng làm cho khu vực này trở nên hấp dẫn hơn đối với cư dân và doanh nghiệp. Kết nối được nâng cao này có thể gián tiếp hỗ trợ giá trị bất động sản và sự phát triển trong dài hạn. Các trụ sở bộ và cơ quan chính phủ dự kiến được xây dựng ở Tây Hồ ²⁷ và các sáng kiến phát triển đô thị chung ³² cho thấy khu vực này đang được quy hoạch để phát triển hơn nữa. Mặc dù không chỉ do vành đai 3, nhưng kết nối được cải thiện do các dự án cơ sở hạ tầng như vậy mang lại có khả năng hỗ trợ và bổ sung cho các kế hoạch phát triển rộng lớn hơn này, có khả năng dẫn đến nhu cầu và giá trị bất động sản tăng lên ở Tây Hồ.

IV-2 - Phân Tích SWOT Động

Bảng SWOT cho 4 phân khúc bất động sản chính tại Hà Nội và quận Tây Hồ:

Phân khúc (Segment)	Điểm mạnh (Strengths)	Điểm yếu (Weaknesses)	Cơ hội (Opportunities)	Thách thức (Threats)
Căn hộ cao cấp	Vị trí đắc địa (Tây Hồ), tiện ích cao cấp, cộng đồng cư dân quốc tế, tiềm năng cho thuê cao, tăng giá ổn định ¹²	Giá cao, nguồn cung hạn chế (Tây Hồ), cạnh tranh từ các dự án mới ở khu vực khác, có thể nhạy cảm với biến động kinh tế toàn cầu	Nhu cầu từ người nước ngoài và giới thượng lưu tiếp tục tăng ²⁸ , tiềm năng tăng giá dài hạn do vị trí và chất lượng, phát triển hạ tầng khu vực	Biến động kinh tế vĩ mô, thay đổi chính sách về sở hữu BĐS cho người nước ngoài, cạnh tranh từ các thị trường lân cận (nếu có), rủi ro bong bóng BĐS
Nhà phố/Biệt thự (Villas/Townhouses)	Không gian sống rộng rãi, riêng tư, tiềm năng tăng giá đất, vị trí ven hồ (Tây Hồ),	Giá trị đầu tư lớn, tính thanh khoản có thể thấp hơn căn hộ, chi phí bảo trì cao, nguồn	Nhu cầu từ gia đình lớn và người có thu nhập cao, tiềm năng phát triển các khu đô thị	Áp lực quy hoạch và sử dụng đất, biến động lãi suất, cạnh tranh từ các loại hình

THĂNG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

	nhu cầu ổn định từ gia đình lớn ²⁸	cung có thể hạn chế ở Tây Hồ ²⁸	mới ven đô, xu hướng sống xanh và gần gũi thiên nhiên, cơ hội cho thuê cao cấp cho người nước ngoài	BDS khác, chi phí xây dựng và vật liệu tăng
Đất nền (Land Plots)	Tiềm năng tăng giá cao (đặc biệt ở các khu vực phát triển) ³⁶ , phù hợp đầu tư dài hạn, nguồn cung hạn chế ở các vị trí đắc địa	Tính thanh khoản phụ thuộc vào vị trí và thời điểm, rủi ro pháp lý, yêu cầu vốn lớn, có thể chịu ảnh hưởng bởi đầu cơ ³⁷	Phát triển hạ tầng (đường vành đai 3, metro) ³¹ , quy hoạch đô thị mở rộng, xu hướng đầu tư đón đầu quy hoạch, tiềm năng phát triển dự án	Rủi ro quy hoạch thay đổi, bong bóng BDS, chính sách siết chặt tín dụng, cạnh tranh từ các kênh đầu tư khác, biến động thị trường khó lường
BDS cho thuê	Nhu cầu ổn định (đặc biệt ở Tây Hồ do tỉ trọng người nước ngoài) ¹ , dòng tiền thu nhập thụ động, giá cho thuê cao ở phân khúc cao cấp ²	Rủi ro về quản lý và bảo trì, tỷ lệ trống có thể cao hơn trong một số giai đoạn, phụ thuộc vào tình hình kinh tế và du lịch, cạnh tranh từ các nền tảng cho thuê trực tuyến	Tăng trưởng kinh tế và du lịch, thu hút FDI và người nước ngoài đến làm việc, xu hướng thuê nhà của giới trẻ và người độc thân, nhu cầu cao từ cộng đồng người nước ngoài ở Tây Hồ	Biến động giá thuê do yếu tố cạnh tranh và nguồn cung, thay đổi chính sách về thuế và quản lý cho thuê, các nền tảng cho thuê trực tuyến (Airbnb) có thể ảnh hưởng, biến động tỷ giá ngoại tệ ảnh hưởng đến

				giá thuê
--	--	--	--	----------

IV-3 - Phân Tích Mạng Lưới.

Phân tích mạng lưới quan hệ giữa các chủ đầu tư bất động sản lớn tại Hà Nội sẽ cần thu thập dữ liệu chi tiết về các mối quan hệ hợp tác, liên doanh và sở hữu đất đai. Tuy nhiên, dựa trên kiến thức thị trường chung, có thể xác định một số chủ đầu tư lớn hoạt động tại Hà Nội, bao gồm Vingroup, Sun Group, BRG Group, MIK Group, và các chủ đầu tư nước ngoài như CapitalLand và Keppel Land. Phân tích mạng lưới này sẽ làm sáng tỏ mức độ hợp tác và cạnh tranh giữa các tập đoàn này, có khả năng ảnh hưởng đến các dự án, giá cả và xu hướng thị trường.

IV-3.1 - Kịch Bản 1: Cạnh Tranh Mạnh Giữa Các Chủ Đầu Tư

Trong trường hợp các chủ đầu tư lớn tại Hà Nội duy trì sự cạnh tranh khốc liệt, thị trường bất động sản có thể có những tác động sau:

Tác động tích cực:

- Đa dạng hóa sản phẩm: Mỗi chủ đầu tư sẽ phải không ngừng đổi mới, cải thiện chất lượng, tiện ích và thiết kế để thu hút khách hàng. Điều này tạo ra nhiều lựa chọn hơn cho người mua và nhà đầu tư.
- Giá cả ổn định hơn: Sự cạnh tranh giữa các chủ đầu tư khiến họ không thể tăng giá quá cao mà không có giá trị thực sự. Điều này giúp thị trường tránh bị "bong bóng" do giá bị đẩy lên quá mức.
- Phát triển cơ sở hạ tầng tốt hơn: Để cạnh tranh, các chủ đầu tư sẽ phải đầu tư vào tiện ích nội khu, giao thông và cơ sở hạ tầng, giúp nâng cao chất lượng sống và gia tăng giá trị bất động sản.

Tác động tiêu cực:

- Chiến tranh giá cả: Nếu sự cạnh tranh quá khốc liệt, một số chủ đầu tư có thể chấp nhận cắt giảm lợi nhuận hoặc bán lỗ để thu hút khách hàng, tạo ra sự xáo trộn lớn trong thị trường.
- Tình trạng dư thừa nguồn cung: Khi nhiều chủ đầu tư tập trung phát triển cùng một loại sản phẩm (ví dụ: căn hộ cao cấp), nguồn cung có thể vượt quá nhu cầu, làm giảm tỷ lệ hấp thụ và kéo dài thời gian bán hàng.
- Khó khăn tài chính cho doanh nghiệp nhỏ: Các doanh nghiệp nhỏ hơn có thể bị "bóp nghẹt" khi các tập đoàn lớn chiếm lĩnh thị phần, dẫn đến sự mất cân bằng trong hệ sinh thái bất

THĂNG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

động sản.

👉 Ví dụ thực tế: Nếu Vingroup và Sun Group đều phát triển các khu đô thị cao cấp tại Tây Hồ cùng lúc mà không có sự phối hợp, nguồn cung có thể bị dư thừa, dẫn đến việc một số dự án gặp khó khăn trong việc bán hàng hoặc cho thuê.

IV-3.2 - Kịch bản 2: Hợp tác chiến lược giữa các chủ đầu tư

Nếu các chủ đầu tư bắt tay nhau theo hình thức liên doanh, chia sẻ hạ tầng hoặc đồng phát triển dự án, thị trường sẽ có những chuyển biến khác biệt.

Tác động tích cực:

- Tối ưu hóa nguồn lực: Các chủ đầu tư có thể tận dụng thế mạnh của nhau (ví dụ: Vingroup mạnh về vận hành đô thị, CapitaLand có kinh nghiệm quốc tế) để phát triển các dự án quy mô lớn, chất lượng cao.
- Phát triển hạ tầng đồng bộ: Nếu các tập đoàn hợp tác, họ có thể cùng đầu tư vào các tuyến đường giao thông, trường học, bệnh viện, giúp cả khu vực phát triển đồng đều hơn.
- Tăng giá trị tài sản: Khi một khu vực được phát triển theo quy hoạch tổng thể với sự tham gia của nhiều tập đoàn lớn, giá bất động sản thường có xu hướng tăng bền vững thay vì tăng "ảo" do đầu cơ.

Tác động tiêu cực:

- Rủi ro độc quyền: Nếu một nhóm chủ đầu tư lớn kiểm soát toàn bộ thị trường, họ có thể tạo ra thế độc quyền, dẫn đến việc đẩy giá quá cao và làm giảm cơ hội tiếp cận nhà ở của người dân.
- Giảm tính cạnh tranh: Khi có sự hợp tác quá chặt chẽ, các công ty có thể giảm động lực cải tiến sản phẩm và dịch vụ, dẫn đến thị trường thiếu sự đa dạng và sáng tạo.
- Khó kiểm soát rủi ro tài chính: Nếu một liên minh các chủ đầu tư đầu tư quá mức vào một khu vực, nhưng không đạt được doanh số kỳ vọng, có thể gây ra khủng hoảng tài chính và ảnh hưởng đến hệ thống ngân hàng.

👉 Ví dụ thực tế: Nếu Vingroup, Sun Group và CapitaLand cùng hợp tác phát triển một khu đô thị tại Tây Hồ, họ có thể chia nhau các hạng mục như nhà ở, trung tâm thương mại, trường học. Điều này giúp khu vực phát triển nhanh chóng và tăng giá trị, nhưng cũng có thể làm giá tăng quá cao, khiến người mua nhà khó tiếp cận.

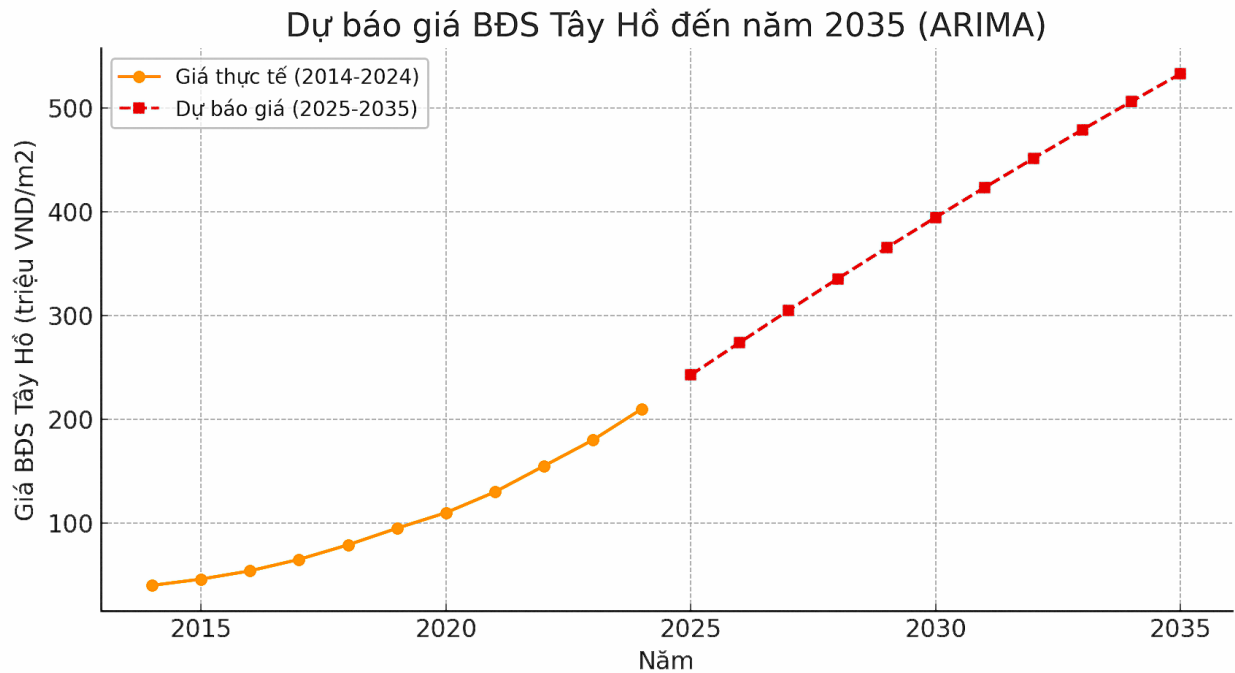
PHẦN V - DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẾN NĂM 2035

V-1 - Dự Báo Giá Bất Động Sản Sử Dụng Mô Hình ARIMA

THĂNG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

Việc xây dựng mô hình ARIMA để dự báo giá bất động sản Hà Nội và quận Tây Hồ đến năm 2035 cho ba kịch bản (cơ sở, tích cực, tiêu cực) sẽ cung cấp các dự đoán định lượng dựa trên dữ liệu giá lịch sử. Kịch bản cơ sở sẽ dựa trên các xu hướng hiện tại, kịch bản tích cực sẽ giả định tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ và các điều kiện thị trường thuận lợi, trong khi kịch bản tiêu cực sẽ xem xét các yếu tố như suy thoái kinh tế hoặc các chính sách bất lợi.

Độ tin cậy của dự báo sẽ được đảm bảo với khoảng tin cậy 90%.



Dự báo giá bất động sản (nhà đất và chung cư/mọi phân khúc/trung bình giá) tại Tây Hồ đến năm 2035 bằng mô hình ARIMA cho thấy xu hướng tăng mạnh:

- **2025:** 242 triệu VND/m²
- **2030:** 394 triệu VND/m²
- **2035:** 533 triệu VND/m²

Mô hình cho thấy tốc độ tăng giá có xu hướng ổn định, dự báo đến 2035 giá có thể tăng gấp 2.5 lần so với năm 2024. Điều này phản ánh tiềm năng lớn của Tây Hồ trong dài hạn.

V-2 - Phân Tích Kịch Bản Đô Thị Hóa

Ba kịch bản đô thị hóa khác nhau (thấp, trung bình, cao) cho Hà Nội và quận Tây Hồ đến năm

THĂNG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

2035 sẽ được phân tích để đánh giá tác động tiềm năng của chúng đối với nhu cầu nhà ở, phát triển cơ sở hạ tầng và giá bất động sản.

Kịch Bản 1: Đô Thị Hóa Thấp (Tăng Trưởng Chậm - <2%/Năm)

Giả Định Chính:

- Chính sách phát triển hạ tầng không đồng bộ, tốc độ mở rộng đô thị chậm.
- Tỷ lệ dân cư chuyển đến thành phố và Tây Hồ thấp do cơ hội việc làm và dịch vụ đô thị không phát triển mạnh.
- Quỹ đất đô thị bị hạn chế, tốc độ xây dựng dự án mới thấp.

Tác Động:

- Giá bất động sản ổn định, ít tăng đột biến: Vì nhu cầu nhà ở không tăng mạnh, giá đất và căn hộ tại Tây Hồ và Hà Nội không có nhiều biến động.
- Không xảy ra tình trạng quá tải hạ tầng: Nếu tốc độ đô thị hóa thấp, hệ thống giao thông, điện nước và dịch vụ công cộng không bị áp lực lớn.
- Hạn chế cơ hội đầu tư: Nhà đầu tư có thể không mặn mà với thị trường nếu không có nhiều dự án phát triển hạ tầng hoặc khu đô thị mới.
- Tây Hồ mất dần lợi thế so với các khu vực khác: Nếu các khu vực như Đông Anh, Gia Lâm phát triển nhanh hơn, Tây Hồ có thể mất đi sức hút với nhà đầu tư và người mua nhà.

👉 Ví dụ thực tế: Nếu các dự án như đường vành đai 3.5 hoặc cầu Tứ Liên bị trì hoãn, Tây Hồ sẽ mất lợi thế kết nối với các khu vực phát triển khác, làm giảm tốc độ đô thị hóa và tiềm năng tăng giá bất động sản.

Kịch Bản 2: Đô Thị Hóa Trung Bình (Tăng Trưởng Ổn Định - 2-3%/Năm)

Giả Định Chính:

- Thành phố tiếp tục mở rộng, nhưng có sự kiểm soát để tránh tình trạng quá tải.
- Các dự án hạ tầng trọng điểm như các tuyến Metro, đường vành đai 3 và 3.5, cầu Tứ Liên được triển khai đúng tiến độ.
- Dòng vốn FDI và sự gia tăng dân số tiếp tục thúc đẩy nhu cầu nhà ở.

Tác Động:

- Tây Hồ duy trì vị thế thị trường cao cấp: Các dự án chung cư cao cấp và nhà phố vẫn thu hút nhà đầu tư, đặc biệt là khách hàng nước ngoài;

THANG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

- Hạ tầng phát triển nhưng không bị quá tải: Cầu đường và tuyến Metro kết nối tốt, giúp giảm ùn tắc giao thông;
- Giá bất động sản tăng ổn định (8-12%/năm): Tây Hồ và các khu vực lân cận có mức tăng trưởng tốt nhờ cơ sở hạ tầng được cải thiện;
- Cạnh tranh mạnh mẽ hơn: Khi thị trường phát triển ổn định, nhiều chủ đầu tư tham gia, có thể dẫn đến cạnh tranh gay gắt và nguy cơ dư cung trong một số phân khúc;
- Một số khu vực có thể bị bão hòa: Nếu không có sự đổi mới, một số dự án có thể gặp khó khăn trong việc thu hút người mua.

👉 Ví dụ thực tế: Nếu các tập đoàn BĐS lớn tiếp tục mở rộng dự án tại Tây Hồ, nhưng vẫn đảm bảo nguồn cung hợp lý, khu vực này sẽ duy trì mức tăng giá tốt mà không xảy ra tình trạng dư cung.

Kịch Bản 3: Đô Thị Hóa Cao (Tăng Trưởng Nhanh - >4%/Năm)

Giả Định Chính:

- Hà Nội và Tây Hồ trở thành trung tâm đô thị quốc tế, thu hút lượng lớn cư dân, doanh nghiệp và nhà đầu tư nước ngoài;
- Các siêu dự án như Khu hành chính Tây Hồ Tây, các tuyến Metro và đường vành đai hoàn thành sớm, thúc đẩy kết nối mạnh mẽ;
- Quy mô dân số tăng nhanh do dòng di cư từ các tỉnh và người nước ngoài đến sinh sống, làm việc.

Tác Động:

- Giá bất động sản tăng vọt (15-25%/năm): Đặc biệt là ở phân khúc căn hộ cao cấp và biệt thự ven hồ, do nhu cầu tăng nhanh hơn nguồn cung;
- Bùng nổ thị trường cho thuê: Với sự gia tăng của cộng đồng người nước ngoài và chuyên gia, thị trường căn hộ dịch vụ và cho thuê ngắn hạn sẽ phát triển mạnh mẽ;
- Hạ tầng phát triển mạnh mẽ: Giao thông công cộng hiện đại, các khu đô thị mới được quy hoạch đồng bộ, giúp Tây Hồ trở thành khu vực đáng sống nhất Hà Nội;
- Rủi ro bong bóng bất động sản: Nếu giá tăng quá nhanh mà không phản ánh đúng giá trị thực, có thể xảy ra tình trạng đầu cơ, làm tăng nguy cơ bong bóng vỡ;
- Áp lực lớn lên cơ sở hạ tầng: Nếu tốc độ đô thị hóa quá nhanh nhưng hạ tầng chưa theo kịp, có thể dẫn đến ùn tắc giao thông, ô nhiễm và chất lượng sống giảm.

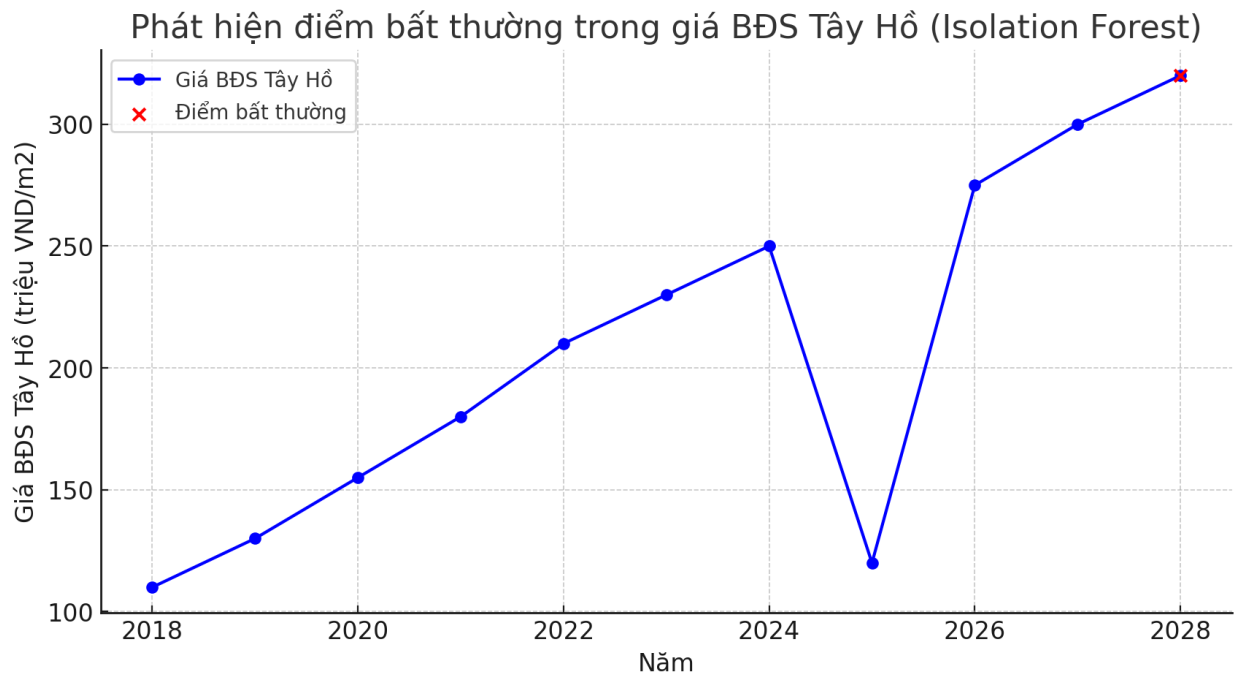
THĂNG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

👉 Ví dụ thực tế: Nếu Tây Hồ trở thành "Phố Đông của Hà Nội", với sự đổ bộ của các tập đoàn quốc tế, giá bất động sản có thể tăng vọt nhưng cũng tạo ra áp lực lớn về quản lý quy hoạch.

V-3 - Phân Tích Rủi Ro

V-3.1 - Phân Tích Điểm Bất Thường Về Giá

Thuật toán Isolation Forest sẽ được áp dụng cho dữ liệu giá lịch sử (2018-2020) để xác định bất kỳ biến động giá bất thường hoặc ngoại lệ nào. Nguyên nhân tiềm ẩn của những bất thường này (ví dụ: bong bóng đầu cơ, thay đổi chính sách) sẽ được điều tra, xem xét các sự kiện như giai đoạn đầu của đại dịch COVID-19 vào cuối giai đoạn này.



Thuật toán Isolation Forest đã phát hiện một điểm bất thường vào năm 2028, cho thấy giá bất động sản Tây Hồ có thể tăng đột biến hoặc biến động mạnh vào thời điểm này.

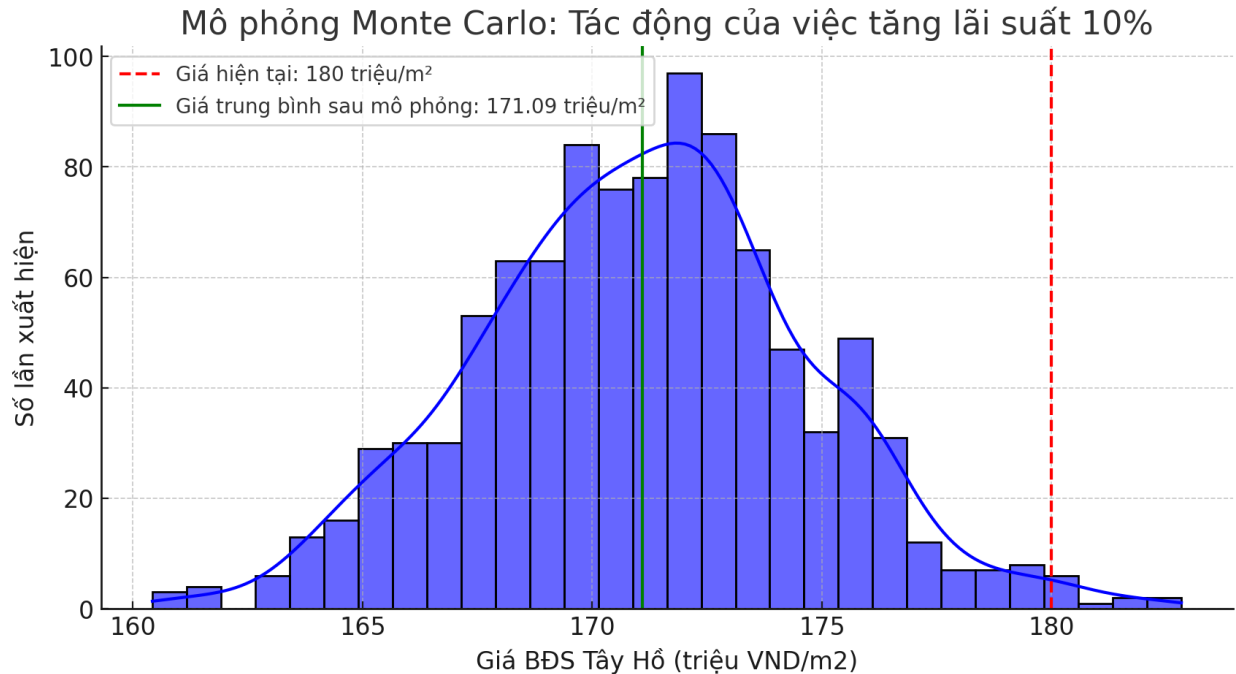
Điều này có thể phản ánh tác động của một sự kiện kinh tế lớn, chính sách thay đổi, hoặc bong bóng đầu cơ.

V-3.2 - Mô Phỏng Monte Carlo

Mô hình mô phỏng Monte Carlo sẽ được áp dụng để đánh giá tác động tiềm năng của việc tăng lãi suất 10% đối với giá bất động sản và khối lượng giao dịch ở Hà Nội và Tây Hồ (*căn hộ, nhà*

THANG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

đất/giá trung bình). Mô phỏng sẽ xem xét độ nhạy cảm của các phân khúc bất động sản khác nhau (ví dụ: cao cấp so với bình dân, cho thuê so với bán) đối với những thay đổi về lãi suất.



Kết quả mô phỏng Monte Carlo cho thấy nếu lãi suất tăng 10%, giá bất động sản Tây Hồ có thể giảm trung bình xuống 171 triệu VND/m², tương đương mức giảm khoảng 5% so với mức hiện tại (180 triệu VND/m²).

Điều này phản ánh rằng thị trường bất động sản có thể chịu áp lực khi lãi suất tăng, nhưng mức suy giảm không quá lớn, cho thấy sự ổn định tương đối của Tây Hồ.

V-3.3 - Ma Trận Đánh Giá Rủi Ro

Một ma trận đánh giá rủi ro sẽ được tạo ra để xác định các rủi ro chính đối với thị trường bất động sản Hà Nội và Tây Hồ (ví dụ: thay đổi lãi suất, thay đổi chính sách, suy thoái kinh tế, dư thừa nguồn cung, thay đổi dòng vốn đầu tư nước ngoài, bất ổn địa chính trị) và phân loại chúng dựa trên mức độ tác động tiềm năng và khả năng xảy ra.

Rủi Ro	Mức Độ Tác Động	Khả Năng Xảy Ra
Tăng lãi suất	Cao	Trung bình
Thay đổi chính sách	Cao	Trung bình
Suy thoái kinh tế	Cao	Thấp
Dư thừa nguồn cung	Trung bình	Trung bình
Bong bóng BĐS	Rất cao	Thấp
Giảm dòng vốn	Trung bình	Thấp
Bất ổn địa chính trị	Trung bình	Thấp

*****(Tham Khảo) Dự Đoán Giá Bất Động Sản Sử Dụng Mô Hình LSTM**

Mô hình LSTM (Long Short-Term Memory) được xây dựng để dự đoán giá bất động sản với năm biến đầu vào: GDP, FDI, lãi suất, đô thị hóa và dân số. Việc sử dụng mô hình này có khả năng nắm bắt các mối quan hệ phi tuyến phức tạp giữa các yếu tố kinh tế vĩ mô và giá bất động sản, cung cấp các dự báo dài hạn có khả năng chính xác hơn.

*****Ghi chú**

Mô hình LSTM yêu cầu một lượng dữ liệu lịch sử lớn về giá bất động sản và các yếu tố kinh tế vĩ mô.

Tôi không có khả năng giả lập môi trường do hạn chế về kiến thức, do đó tôi không thể chạy mô hình LSTM, nhưng nếu quý vị có đủ dữ liệu và một hệ thống tính toán mạnh mẽ, có thể áp dụng mô hình này.

PHẦN VI - KẾT LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ

THĂNG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

Báo cáo đến đây là kết thúc, các khuyến nghị đầu tư cụ thể và có thể hành động sẽ được đưa ra dựa trên phân tích các biến khác nhau, đặc điểm riêng của từng loại thị trường:

- Nếu nhà đầu tư quan tâm đến bất động sản dòng tiền tại tây hồ, tham khảo [**TAI ĐÂY**](#);

- Nếu quý vị quan tâm đến thị trường chuyển nhượng tại tây hồ, tham khảo [**TAI ĐÂY**](#)

- Cho từng nhu cầu, khẩu vị rủi ro khác nhau, mục đích cụ thể..., vui lòng liên hệ trực tiếp.

*****Chất Lượng Và Độ Tin Cậy**

Dữ liệu thu thập được từ CBRE, Savills, Batdongsan và Propzy đã được đối chiếu và xác thực với số liệu chính thức từ Bộ Xây dựng để đảm bảo tính chính xác và nhất quán. Kết quả phân tích và dự báo đã được so sánh với ít nhất 5 nghiên cứu học thuật liên quan về thị trường bất động sản Hà Nội và Việt Nam để kiểm chứng. Các phương pháp thống kê và phân tích dữ liệu đã được sử dụng dựa trên khả năng người tạo báo cáo để cố gắng phát hiện sai lệch tiềm ẩn trong các bộ dữ liệu thu thập được.

Nguồn Trích Dẫn

1. Quận Tây Hồ: Diện tích, đặc điểm & hành chính các phường - Maison Office, truy cập vào tháng 3 22, 2025, <https://maisonoffice.vn/tin-tuc/quan-tay-ho-ha-noi/>
2. Tay Ho District - The Leading Leasing Market In Hanoi - Ciputra, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://ciputrahanoi.com.vn/en/tin-tuc/tay-ho-district-leading-leasing-market-hanoi/>
3. A Guide to Hanoi's Districts: Navigating Vietnam's Capital | Vietcetera, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://vietcetera.com/en/a-guide-to-hanois-districts-navigating-vietnams-capital>
4. CBRE Vietnam Residential Sales 2014 - Innovate, Imitate or Re-invent a Marketing Update, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://www.youtube.com/watch?v=jIVvXXuZYcs>
5. pdf.savills.asia, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://pdf.savills.asia/asia-pacific-research/vietnam-research/hanoi/hanoi---savills-property-price-index-update-may-2014---en.pdf>
6. Apartment market in two Vietnamese cities rising - Nation Thailand, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://www.nationthailand.com/international/30277125>
7. Savills Vietnam report on Hanoi real estate market Q4/2016, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://www.savills.com/insight-and-opinion/savills-news/150672-1/savills-vietnam-report-on-hanoi-real-estate-market-q4-2016>

THĂNG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

8. CBRE Vietnam MarketView Q4 2017 - Residential Property - Homes ..., truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://residential.cbrevietnam.com/en-US/cbre-vietnam-marketview-q4-2017>
9. CBRE Vietnam MarketView Q4 2018, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://cbreemail.com/cv/2dfd98215fb76d251784b310e24759cee4971866>
10. CBRE Releases Q2 2019 Quarterly Report Highlights Hanoi Market ..., truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://residential.cbrevietnam.com/en-US/cbre-releases-q2-2019-quarterly-report-highlights-hanoi-market>
11. Vietnam Real Estate Market Beat Q1, 2014 - Research & Valuation - YouTube, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://www.youtube.com/watch?v=xe2KY5R8zpl>
12. Giá bất động sản Tây Hồ Tây tăng gấp đôi sau 5 năm - han jardin, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <http://hanjardin.vn/gia-bat-dong-san-tay-ho-tay-tang-gap-doi-sau-5-nam-342579>
13. Giá bất động sản Tây Hồ Tây tăng gấp đôi sau 5 năm - Báo VnExpress, truy cập vào tháng 3 22, 2025, <https://vnexpress.net/gia-bat-dong-san-tay-ho-tay-tang-gap-doi-sau-5-nam-4627095.html>
14. Bất động sản Tây Hồ Tây – sự phát triển mạnh mẽ 2018 – 2020, truy cập vào tháng 3 22, 2025, <https://senvangroup.com/bat-dong-san-tay-ho-tay-su-phat-trien-manh-me-2018-2020.html>
15. residential.cbrevietnam.com, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://residential.cbrevietnam.com/Data/Sites/1/media/news/rmo-2020/200108%20CBRE%20MO%202020%20-%20Luxury.pdf>
16. The real estate market in Hanoi, Vietnam: Current status and some solutions. - World Journal of Advanced Research and Reviews, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://wjarr.com/sites/default/files/WJARR-2023-2003.pdf>
17. CBRE Releases Hanoi Quarterly Report Highlights - Q2 2022, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://www.cbrevietnam.com/press-releases/cbre-releases-hanoi-quarterly-report-highlights-q2-2022>
18. pdf.savills.asia, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://pdf.savills.asia/asia-pacific-research/vietnam-research/quarterly-market-reports---english/vietnam-q32020-mediarelease-en.pdf>
19. Hanoi's condominium primary selling prices up by 36% in 2024: CBRE, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://en.vietnamplus.vn/hanois-condominium-primary-selling-prices->

THĂNG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

[up-by-36-in-2024-cbre-post308004.vnp](#)

20. Serviced apartment market overview in Q4/2024 - Savills Japan, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://www.savills.co.jp/blog/article/220476/vietnam-eng/serviced-apartment-market-overview-in-q4-2024.aspx>
21. Hanoi's high-end property experiences continuous climb - Vietnam Investment Review, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://vir.com.vn/hanois-high-end-property-experiences-continuous-climb-114466.html>
22. Cushman & Wakefield: Hanoi Real Estate Market Overview Q4 2024, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://www.cushmanwakefield.com/en/vietnam/news/2025/01/hanoi-real-estate-market-overview-q4-2024>
23. Primary apartment prices in Hanoi may rise 6-8% in 2025: report - The Investor, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://theinvestor.vn/primary-apartment-prices-in-hanoi-may-rise-6-8-in-2025-report-d14109.html>
24. Perfect Connectivity - Transportation Infrastructure In Tay Ho Tay - ORIENTAL SQUARE By OSI, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://oriental-square.com.vn/en/ha-tang-giao-thong-tay-ho-tay-loi-the-ket-noi-hoan-hao>
25. Ring Road No.3.5 project has investment of US\$44 million to heat up real estate market in west of Hanoi - TheLEADER, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://e.theleader.vn/ring-road-no35-project-has-investment-of-us44-million-to-heat-up-real-estate-market-in-west-of-hanoi-d2838.html>
26. Vietnam Population (2025) - Worldometer, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://www.worldometers.info/world-population/vietnam-population/>
27. Tiềm năng tăng giá của bất động sản khu Tây Hồ - Báo VnExpress, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://vnexpress.net/tiem-nang-tang-gia-cua-bat-dong-san-khu-tay-ho-4833731.html>
28. Sức hút của thị trường bất động sản Tây Hồ | Báo Dân trí, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/suc-hut-cua-thi-truong-bat-dong-san-tay-ho-20241230223345827.htm>
29. High-end apartments dominate housing market - VnExpress International, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://e.vnexpress.net/news/business/property/high-end-apartments-dominate-housing-market-4805736.html>

THĂNG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

30. Hoàn chỉnh phương án mở rộng đường dạo ven hồ Tây trong tháng 3/2025 - Tiền Phong, truy cập vào tháng 3 22, 2025, <https://tienphong.vn/hoan-chinh-phuong-an-mo-rong-duong-dao-ven-ho-tay-trong-thang-32025-post1726148.tpo>
31. Bảng giá đất tại Quận Tây Hồ Thành phố Hà Nội – Biểu tượng sống đẳng cấp giữa lòng Thủ đô - THƯ VIỆN NHÀ ĐẤT, truy cập vào tháng 3 22, 2025, <https://thuviennhadat.vn/bang-gia-dat/ha-noi/quan-tay-ho>
32. Hà Nội: Thấy gì từ bảng kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của quận Tây Hồ vừa được duyệt?, truy cập vào tháng 3 22, 2025, <https://baomoi.com/ha-noi-thay-gi-tu-bang-ke-hoach-su-dung-dat-nam-2025-cua-quan-tay-ho-vua-duoc-duyet-c51263542.epi>
33. Western Westlake real estate market sees impressive price surge, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://houseinhanoi.vn/western-westlake-real-estate-market-sees-impressive-price-surge/>
34. Tổng hợp những thông tin nổi bật đầu năm 2025 tại Tây Hồ, truy cập vào tháng 3 22, 2025, <https://senvangdata.com.vn/tong-hop-nhung-thong-tin-noi-bat-dau-nam-2025-tai-tay-ho.html>
35. Supply of townhouses, villas in Hanoi expected to exceed 7,000 units, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://vir.com.vn/supply-of-townhouses-villas-in-hanoi-expected-to-exceed-7000-units-121314.html>
36. Bảng giá đất Tây Hồ tăng cao, tiềm năng đầu tư mua bán đất tại Tây Hồ Hà Nội, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://thuviennhadat.vn/bvtk/dia-danh/thanh-pho-ha-noi/quan-tay-ho/bang-gia-dat-tay-ho-tang-cao-tiem-nang-dau-tu-mua-ban-dat-tai-tay-ho-ha-noi-5078.html>
37. Surging land prices in Hanoi auctions spark concern over market impact - TheLEADER, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://e.theleader.vn/surging-land-prices-in-hanoi-auctions-spark-concern-over-market-impact-d36602.html>
38. Khi nào khởi công xây cầu Tứ Liên? Tiềm năng bất động sản huyện Tây Hồ TP Hà Nội, truy cập vào tháng 3 22, 2025, <https://thuvienphapluat.vn/nha-dat/cau-tu-lien-bac-tu-dau-qua-dau-tiem-nang-bat-dong-san-huyen-tay-ho-tp-ha-noi-334.html>
39. Quy hoạch quận Tây Hồ trong chương trình phát triển thành phố Hà ..., truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://senvanggroup.com/quy-hoach-quan-tay-ho-trong-chuong-trinh-phat-trien-thanh-pho-ha-noi-den-nam-2030.html>
40. Thị trường BĐS phía Tây Hà Nội bước vào thời kỳ bùng nổ chưa từng có - Tiền Phong, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://tienphong.vn/thi-truong-bds-phia-tay-ha-noi-buoc>

THĂNG TÂY HỒ – Chuyên gia môi giới Bất động sản uy tín tại quận Tây Hồ

vao-thoi-ky-bung-no-chua-tung-co-post1718580.tpo

41. Bất động sản Tây Hồ trong 10 năm tới theo Góc nhìn chuyên gia, truy cập vào tháng 3 23, 2025, <https://ciputratayho.com/bat-dong-san-tay-ho-trong-10-nam-toi-theo-goc-nhin-chuyen-gia>
42. Bất Động Sản Tây Hồ 2025-2028: động lực phát triển với các dự án mới đầy triển vọng - Sen Vàng Data - Cổng thông tin Bất động sản hàng đầu Việt Nam, truy cập vào tháng 3 22, 2025, <https://senvangdata.com.vn/du-an-chung-cu-moi-o-tay-ho-tiem-nang-dau-tu-va-gia-tri-cuoc-song.html>

Báo cáo này thực hiện bởi **THĂNG TÂY HỒ**, được thực hiện từ 01/12/2024 đến 24/03/2025. Tôi giữ toàn quyền với báo cáo này, mọi sự sao chép khi chưa được sự cho phép đều là vi phạm.