



HÀ NỘI MARKETBEAT

Q1 2026

Better never settles



HÀ NỘI THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Q1 2026 MarketBeat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

Thay đổi theo quý

Thay đổi theo năm

USD 32,1

Hạng A giá thuê trung bình (USD/m²/tháng)

17.548

Lượng hấp thụ thuần (m²) (Hạng A&B)

29.952

Nguồn cung mới (m²) (Hạng A&B)

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2026

Thay đổi theo năm

Triển vọng

7,8%

Tăng trưởng GDP

3,5%

Lạm Phát(CPI)

15,2

FDI (Tỷ USD)

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Moody's Analytics
Triển vọng được dựa trên dự báo của Moody's và góc nhìn của Cushman & Wakefield (CW).

NGUỒN CUNG: MỞ RỘNG THEO HƯỚNG BỀN VỮNG TẠI KHU VỰC PHÍA TÂY

Trong Q1 2026, thị trường ghi nhận khoảng 29.900 m² diện tích sàn cho thuê (NLA) mới từ hai dự án mới tại khu vực phía Tây, bao gồm một tòa nhà Hạng A và một tòa nhà Hạng B. Cả hai dự án đều đạt chứng chỉ LEED, cho thấy xu hướng gia tăng áp dụng các tiêu chuẩn ESG trong phân khúc văn phòng.

Diễn biến này phản ánh sự tập trung ngày càng lớn của các chủ đầu tư vào yếu tố môi trường, đồng thời phù hợp với kỳ vọng gia tăng từ phía khách thuê đối với các tòa nhà xanh nhằm hỗ trợ mục tiêu ESG và nâng cao hiệu quả vận hành dài hạn.

NHU CẦU: DIỄN BIẾN PHÂN HÓA GIỮA CÁC PHÂN KHÚC

Trong Q1 2026, thị trường tiếp tục ghi nhận sự phân hóa rõ rệt giữa phân khúc Hạng A và Hạng B. Tỷ lệ lấp đầy của văn phòng hạng A tăng lên khoảng 78% (+0,7 điểm % QoQ; +3,4 điểm % YoY), cho thấy nhu cầu vẫn duy trì ổn định, chủ yếu đến từ các doanh nghiệp ưu tiên các tòa nhà có tiêu chuẩn kỹ thuật cao và công tác quản lý chuyên nghiệp. Đặc biệt, khối ngân hàng – tài chính và công nghệ tiếp tục đóng vai trò là nhóm dẫn dắt nhu cầu thuê trong quý.

Ở chiều ngược lại, phân khúc Hạng B ghi nhận sự điều chỉnh nhẹ khi tỷ lệ lấp đầy giảm xuống khoảng 83% (-1,1 điểm % QoQ; -0,1 điểm % YoY). Nguyên nhân chính đến từ việc ba dự án hạng B mới được bàn giao vào cuối năm 2025 và đầu năm 2026, làm gia tăng nguồn cung trong ngắn hạn. Tuy vậy, nhu cầu đối với các tòa nhà hạng B có mức giá hợp lý và vị trí thuận tiện vẫn được đánh giá là ổn định, đặc biệt tại các khu vực đang được hưởng lợi từ cải thiện hạ tầng.

GIÁ THUÊ: HIỆU SUẤT ỔN ĐỊNH ĐI KÈM ÁP LỰC CẠNH TRANH GIA TĂNG

Trong Q1 2026, giá chào thuê trung bình của văn phòng hạng A đạt khoảng 32,1 USD/m²/tháng, tăng nhẹ (+0,2% QoQ; +0,4% YoY). Trong khi đó, phân khúc hạng B ghi nhận xu hướng điều chỉnh nhẹ, với giá thuê tăng theo quý (+1,0% QoQ) nhưng giảm so với cùng kỳ (-0,6% YoY).

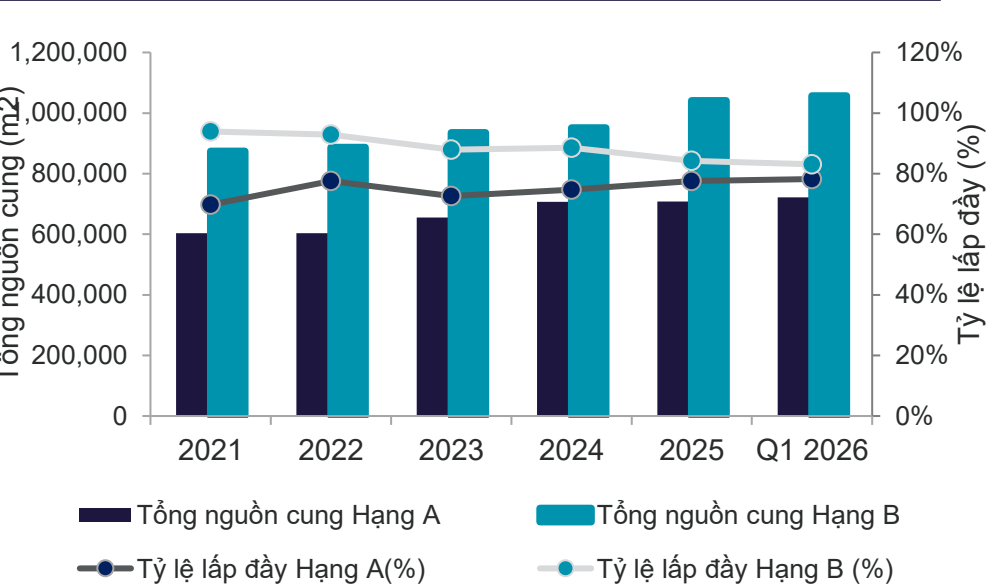
Sự phân hóa này chủ yếu đến từ việc nguồn cung Hạng B mới gia nhập thị trường, làm gia tăng áp lực cạnh tranh và thúc đẩy các chủ tòa nhà áp dụng chính sách cho thuê linh hoạt hơn.

TRIỂN VỌNG: GIA TĂNG CẠNH TRANH CÙNG NGUỒN CUNG CHẤT LƯỢNG CAO

Giai đoạn 2026–2028, thị trường văn phòng Hà Nội dự kiến sẽ đón nhận khoảng 370.000 m² nguồn cung mới. Đáng chú ý, khu vực phía Tây tiếp tục giữ vai trò trung tâm, chiếm tới 76% tổng nguồn cung tương lai.

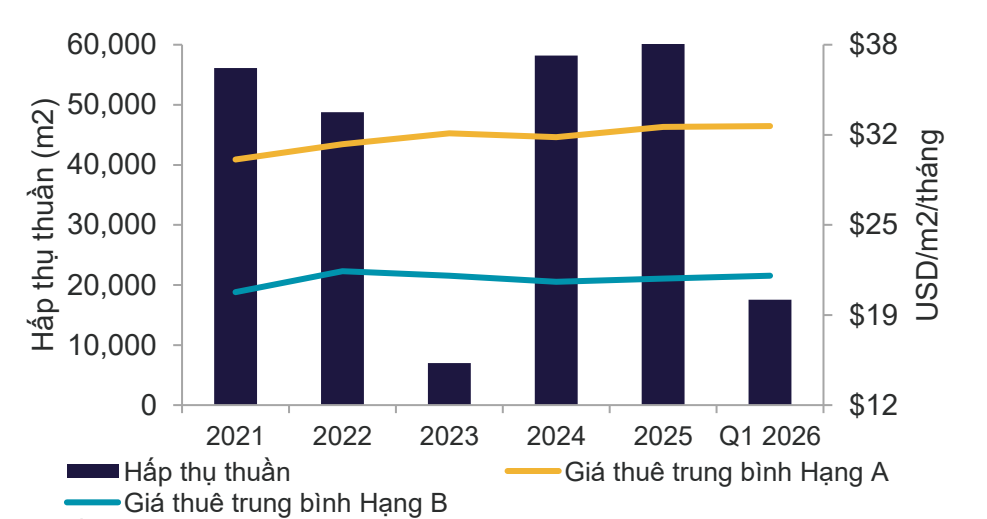
Trong bối cảnh các dự án mới sở hữu tiêu chuẩn kỹ thuật cao và chứng chỉ xanh ngày càng phổ biến, các tòa nhà hiện hữu – đặc biệt là những dự án đã vận hành lâu năm – sẽ đứng trước áp lực tái định vị, thông qua cải tạo, nâng cấp hoặc điều chỉnh chiến lược khai thác để duy trì sức hấp dẫn trên thị trường.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT

USD/VND = 26.200 tính đến Q1 2026

Giá thuê được niêm yết bằng VND có thể thay đổi tùy theo tỷ giá hối đoái hiện hành tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê.

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	NGUỒN CUNG MỚI (M2)	LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN (m2)	TỔNG NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)		GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m2/THÁNG)	
				Hạng A	Hạng B	Hạng A	Hạng B
2026	29.952	17.548	1.778.229				
Q1 2026	29.952	17.548	1.778.229	78,2%	83,1%	\$32,1	\$21,3
QoQ		▼59%	▲1,7%	▲0,7 ppts	▼1,1 ppts	▲0,2%	▲1,0%
YoY		▲57%	▲6,5%	▲3,4 ppts	▼0,1 ppts	▲0,4%	▼0,6%

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.200 tính đến Q1 2026
Giá thuê được niêm yết bằng VND có thể thay đổi tùy theo tỷ giá hối đoái hiện hành tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê.

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2026 – 2028F

KHU VỰC	NFA (m²)
Trung tâm	6.200
Rìa trung tâm	30.074
Phía Tây	281.974
Ngoại ô	52.500
TỔNG	370.748

DỰ ÁN MỚI TRONG Q1 2026

TÊN DỰ ÁN	HẠNG	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA(M²)
Oriental Square	A	Phía Tây	OSI Holdings	13.911
The Marc 88	B	Phía Tây	Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Hải Sơn	16.041

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	HẠNG	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m2)	THỜI GIAN RA MẮT DỰ KIẾN
29 Lý Thái Tổ	A	Hoàn Kiem	Gelex	6.200	2026
IFC Hanoi	A	Bắc Từ Liêm	Công ty TNHH JR22 Việt	59.724	2026
The Office	A	Ba Đình	TID Group	20.240	2026

Chú ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư 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, Đống Anh, Mê Linh, và các quận khác

MINH HOÀNG
TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Nguyetminh,Hoang@cushwake.com

NGUYỄN LY LY
QUẢN LÝ, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU VIỆT NAM
Ly,T,Nguyen@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.



HÀ NỘI THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q1 2026 MarketBeat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

USD 51,4

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

86,5%

Tỷ lệ lấp đầy (%)

51.497

Nguồn cung mới (m²)

(**) Lưu ý: Tất cả số liệu được tổng hợp từ trung tâm bách hóa, trung tâm thương mại và khối đế bán lẻ. Giá thuê thể hiện mức giá tầng trệt.

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2026

7.8%

Tăng trưởng GDP

3.5%

Lạm phát (CPI)

15.2

FDI (Tỷ USD)

Nguồn: GSO, Cushman & Wakefield Research, Việt Nam, Moody's Analytics

NGUỒN CUNG: CHUỖI NGUỒN CUNG MỚI VÀ DIỄN BIẾN CẠNH TRANH

Trong Q1 2026, thị trường bán lẻ Hà Nội ghi nhận hơn 51.000 m² nguồn cung mới, nâng tổng diện tích bán lẻ toàn thị trường lên khoảng 1,43 triệu m². Mức tăng này chủ yếu đến từ việc khai trương một trung tâm thương mại tại khu vực Rìa Trung Tâm, cùng với các khối đế bán lẻ tại khu vực Phía Tây.

Trung tâm thương mại tiếp tục chiếm tỉ trọng lớn, đóng góp khoảng 85% tổng nguồn cung. Các dự án mới phần lớn tập trung tại khu vực ngoài Trung Tâm, phản ánh xu hướng ngày càng gia tăng đối với bán lẻ định hướng trải nghiệm. Trong thời gian tới, việc nguồn cung mới tiếp tục gia nhập thị trường được dự báo sẽ làm gia tăng mức độ cạnh tranh giữa các chủ đầu tư, qua đó có thể tạo áp lực lên tỷ lệ lấp đầy và hiệu suất giá thuê, đặc biệt tại các thị trường ngoài khu vực Trung Tâm.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY GIẢM NHẸ TRONG BỐI CẢNH NGUỒN CUNG GIA TĂNG

Trong Q1 2026, tỷ lệ lấp đầy trung bình của thị trường bán lẻ Hà Nội đạt 86,5% (-0,6 đpt theo quý; +1,1 đpt theo năm). Mức giảm nhẹ theo quý chủ yếu xuất phát từ việc ba dự án mới hoàn thành, trong đó một số diện tích chưa chính thức đi vào vận hành do khách thuê vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện nội thất (fit-out).

Nhu cầu thuê tiếp tục được dẫn dắt bởi lĩnh vực F&B và Giải trí, góp phần hỗ trợ khả năng hấp thụ chung của thị trường. Bên cạnh đó, trong Q1 2026, thị trường bán lẻ Hà Nội cũng ghi nhận sự gia nhập của nhiều cửa hàng flagship thuộc đa dạng ngành hàng như Phúc Long Dragon, Skechers. Trước bối cảnh đó, các chủ đầu tư ngày càng chú trọng tối ưu hóa cơ cấu khách thuê, gia tăng các yếu tố bán lẻ trải nghiệm và phát triển không gian hướng tới cộng đồng, nhằm duy trì lưu lượng khách và củng cố tính ổn định dài hạn của tỷ lệ lấp đầy.

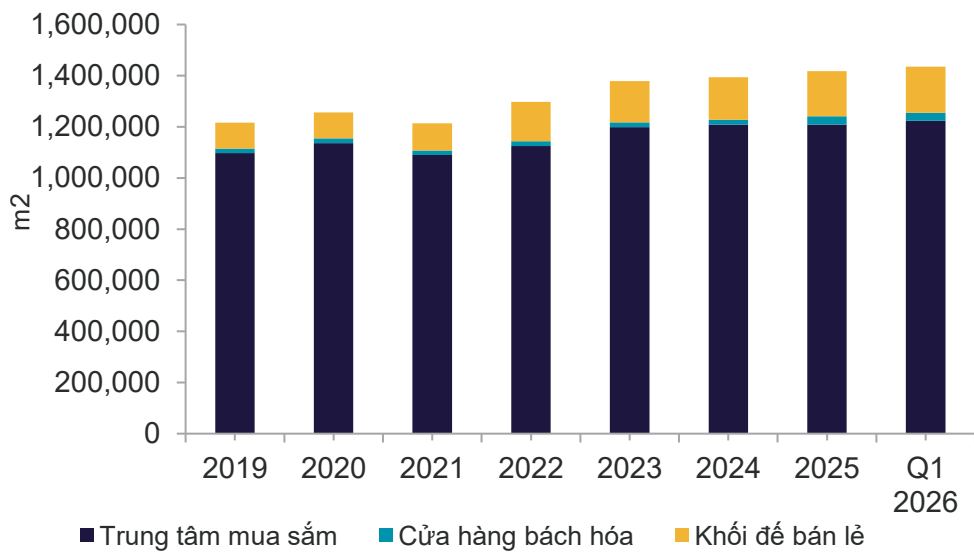
GIÁ THUÊ: TĂNG TRƯỞNG ĐƯỢC THÚC ĐẨY BỞI NHU CẦU TẠI CÁC VỊ TRÍ TỐT

Trong Q1 2026, giá thuê trung bình tầng trệt tại Hà Nội đạt 51,4 USD/m²/tháng (+9,1% theo quý; +10,1% theo năm). Mức tăng theo quý chủ yếu được thúc đẩy bởi các dự án bán lẻ mới tại khu vực Rìa CBD, nơi mức giá chào thuê được thiết lập cao hơn so với các dự án hiện hữu. Trong khi đó, nhu cầu thuê tại các khu vực trung tâm vẫn duy trì ổn định, đặc biệt đối với những tài sản được quản lý tốt, có thương hiệu và khả năng nhận diện cao. Điều này đã hỗ trợ thúc đẩy hiệu suất giá thuê chung của thị trường, bất chấp áp lực từ nguồn cung gia tăng và xu hướng dịch chuyển chi tiêu của người tiêu dùng sang thương mại điện tử. Nhìn chung, khả năng duy trì mặt bằng giá thuê tiếp tục được củng cố bởi các dự án có vị trí thuận lợi và mô hình bán lẻ nhấn mạnh trải nghiệm và vai trò điểm đến.

TRIỂN VỌNG: NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI PHẢN ÁNH XU HƯỚNG MỞ RỘNG THEO VÙNG

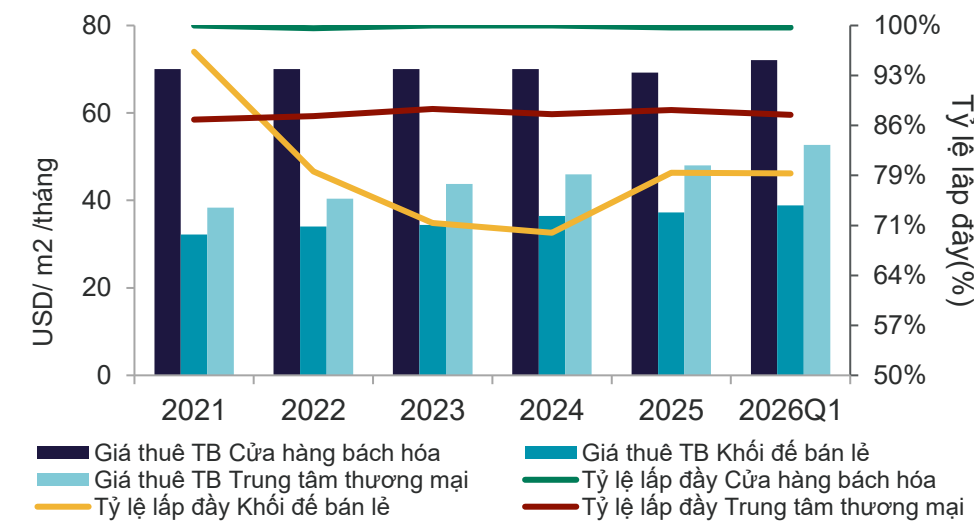
Trong giai đoạn 9T 2026 đến 2028, thị trường bán lẻ Hà Nội được kỳ vọng sẽ tiếp tục mở rộng, với khoảng 314.000 m² nguồn cung mới. Việc bổ sung nguồn cung mới dự kiến sẽ làm gia tăng mức độ cạnh tranh giữa các chủ đầu tư, đặc biệt tại các khu vực ngoài trung tâm. Khi các dự án mới hoàn thành, thời gian lấp đầy kéo dài hơn và chính sách cho thuê linh hoạt hơn có thể gây áp lực lên giá thuê thực tế và tỷ lệ lấp đầy. Ngược lại, các dự án có tệp khách cư dân xung quanh lớn và định vị rõ ràng được kỳ vọng sẽ duy trì hiệu suất tốt hơn so với mặt bằng chung của thị trường. Nguồn cung bán lẻ tương lai tại Hà Nội dự kiến sẽ tập trung chủ yếu tại khu vực phía Tây và các khu ngoại thành, phù hợp với xu hướng mở rộng đô thị và dịch chuyển dân cư. Thời trang và ẩm thực (F&B) vẫn là những ngành hàng chủ đạo, đóng vai trò quan trọng trong việc duy trì nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ.

TỔNG NGUỒN CUNG Q1 2026



Nguồn: B.P Nghiên Cứu Cushman & Wakefield Việt Nam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI, Q1 2026



Nguồn: B.P Nghiên Cứu Cushman & Wakefield Việt Nam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.200 vào thời điểm Q1 2026
Giá thuê được niêm yết bằng VND có thể thay đổi tùy theo tỷ giá hối đoái hiện hành tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê.

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	TỔNG NGUỒN CUNG (M2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH, TẦNG TRỆT (USD/M2/THÁNG)
2026	1.434.776	86,5%	51,4
Q1 2026	1.434.776	86,5%	51,4
Theo quý	-	▼ 0,6 đpt	▲ 9,1%
Theo năm		▲ 1,1 đpt	▲ 10,1%

Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.200 vào thời điểm Q1 2026
Giá thuê được niêm yết bằng VND có thể thay đổi tùy theo tỷ giá hối đoái hiện hành tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê.

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI 2026 – 2028

VỊ TRÍ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ DỰ KIẾN (M2)
Trung Tâm	4.514
Rìa Trung Tâm	11.642
Ngoại Thành	153.500
Phía Tây	144.253
TỔNG CỘNG	313.909

DỰ ÁN MỚI NỔI BẬT TRONG Q1 2026

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ (M2)
Hanoi Centre	Trung Tâm Thương mại	Rìa Trung Tâm	Keppel Land	50.000

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	LOẠI	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ (M2)	DỰ KIẾN KHAI TRƯƠNG
Pearl Tower	Trung Tâm Thương Mại	Nam Từ Liêm	SSG Group	32.910	2026
IFC Hanoi	Khối đế bán lẻ	Bắc Từ Liêm	Công ty TNHH JR22 Việt	10.014	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

MINH HOÀNG
TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Nguyetminh,Hoang@cushwake.com

NGUYỄN LY LY
QUẢN LÝ, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU, VIỆT NAM
Ly.T.Nguyen@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.



HÀ NỘI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

Q1 2026 Market Beat

Better never settles

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
USD3.967	▲	▲
Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m2)		
5.180	▼	▲
Lượng bán mới (căn)		
6.571	▲	▲
Nguồn cung mới (căn)		
(Tất cả loại hình)		

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2026

	Thay đổi theo năm	Triển vọng
7,8%	▲	▲
Tăng trưởng GDP		
3,5%	▲	▲
Lạm Phát(CPI)		
15,2	▲	▲
FDI (Tỷ USD)		

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam, Moody's Analytics

NGUỒN CUNG: KHU VỰC NGOẠI THÀNH TIẾP TỤC DẪN ĐẦU NGUỒN CUNG MỚI

Tính đến Q1 2026, thị trường căn hộ Hà Nội ghi nhận hơn 6.500 căn hộ được mở bán mới, tăng 5,9% so với quý trước và 23,5% so với cùng kỳ năm trước. Các quận, huyện ngoại thành tiếp tục chiếm ưu thế trong nguồn cung sơ cấp, với khoảng 93% tổng lượng mở bán, được hỗ trợ bởi hạ tầng giao thông cải thiện, quỹ đất hạn chế tại khu vực nội đô và mức giá cạnh tranh hơn so với khu vực trung tâm.

Xét theo cơ cấu sản phẩm, phân khúc Trung cấp chiếm tỷ trọng lớn nhất với 55%, tiếp theo là phân khúc Hạng Sang với 39%. Phần nguồn cung còn lại thuộc phân khúc Cao cấp, trong khi phân khúc nhà ở Bình dân tiếp tục vắng bóng trên thị trường.

NGUỒN CẦU: HOẠT ĐỘNG GIAO DỊCH CHỮNG LẠI KHI TÂM LÝ NGƯỜI MUA THẬN TRỌNG HƠN

Trong Q1 2026, thị trường căn hộ Hà Nội ghi nhận khoảng 5.180 căn, lượng tiêu thụ giảm 16,0% so với quý trước nhưng tăng 19,3% so với cùng kỳ năm trước. Hoạt động giao dịch có xu hướng chững lại so với quý trước, chủ yếu do mặt bằng giá bán sơ cấp vẫn ở mức cao và tác động ngày càng rõ nét của lãi suất vay mua nhà tăng kể từ cuối năm 2025, đặc biệt trong những tháng đầu năm 2026. Tuy vậy, mức tăng trưởng theo năm cho thấy nhu cầu ở thực nền tảng vẫn được duy trì, được hỗ trợ bởi quá trình đô thị hóa liên tục và định hướng phát triển đô thị theo mô hình đa cực của Thành phố.

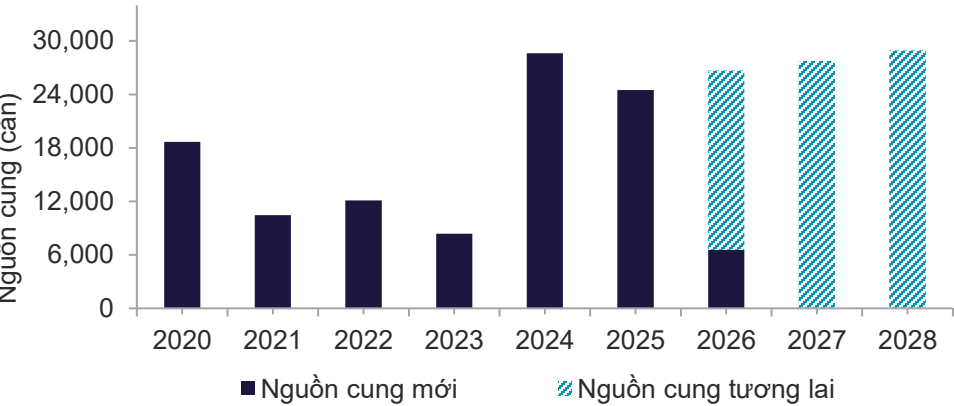
GIÁ BÁN: CƠ CẤU NGUỒN CUNG VÀ CHI PHÍ ĐẦU VÀO TIẾP TỤC ĐỊNH HÌNH MẶT BẰNG GIÁ

Giá bán sơ cấp bình quân trong Q1 2026 đạt khoảng 3.967 USD/m², tăng 2,9% so với quý trước và 23,1% so với cùng kỳ năm trước. Bất chấp một số điều chỉnh ngắn hạn của thị trường, giá bán vẫn duy trì ở mức cao so với năm trước, phản ánh xu hướng tăng trưởng mang tính dài hạn được giữ vững. Động lực chính đến từ chi phí đầu vào gia tăng, bao gồm giá đất và vật liệu xây dựng, cùng với tình trạng khan hiếm nguồn cung tại khu vực lõi đô thị. Bên cạnh đó, nguồn cung mới ngày càng tập trung vào các phân khúc cao cấp và hạng sang, trong khi nhà ở bình dân tiếp tục thiếu hụt, khiến thị trường thiếu vắng các sản phẩm phù hợp với số đông người mua và duy trì áp lực về khả năng chi trả.

NGUỒN CUNG GIA TĂNG TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG TIẾP TỤC SÀNG LỘC

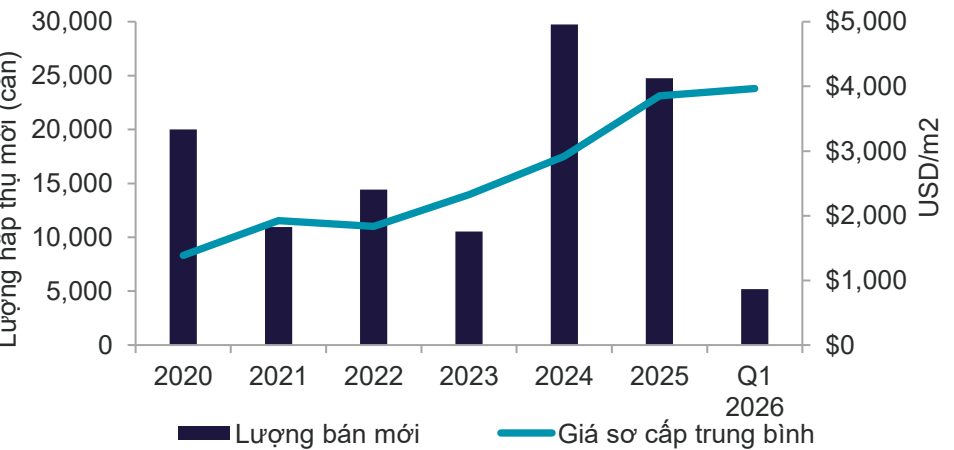
Trong thời gian tới, thị trường căn hộ Hà Nội được kỳ vọng tiếp tục thu hút nhu cầu nhà ở, nhờ quá trình đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ cùng với việc đầu tư hạ tầng giao thông và hạ tầng đô thị được duy trì ổn định. Hoạt động phát triển dự án nhiều khả năng vẫn tập trung tại các khu vực Ngoại thành như Đông Anh và Gia Lâm, nơi có lợi thế về quỹ đất so với khu vực nội đô. Về mặt bằng giá, giá bán sơ cấp được dự báo khó giảm trong bối cảnh chi phí phát triển dự án, bao gồm chi phí đất đai, giải phóng mặt bằng và vật liệu xây dựng, tiếp tục gia tăng. Xét theo từng khu vực, giá căn hộ tại khu vực Trung tâm được kỳ vọng duy trì ổn định hoặc tăng nhẹ do nguồn cung hạn chế, trong khi giá tại các khu vực Ngoại thành có thể ở mức hợp lý hơn khi nguồn cung mới tiếp tục dịch chuyển ra vùng ven, phù hợp với định hướng phát triển đô thị đa cực của Hà Nội.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research Việt Nam

Chú ý: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích thông thủy, không bao gồm VAT và kinh phí bảo trì
Tỷ giá USD/VND trong Q1 2026 = 26.200

NHÀ LIỀN THỔ

MARKET FUNDAMENTALS

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
USD9.829	▼	▼
Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m2)		
462	▲	▼
Lượng bán mới (căn)		
230	▲	▼
Nguồn cung mới (căn)		
(Tất cả loại hình)		

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2026

	Thay đổi theo năm	Triển vọng
7,8%	▲	▲
Tăng trưởng GDP		
3,5%	▲	▲
Lạm Phát(CPI)		
15,2	▲	▲
FDI (Tỷ USD)		

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam, Moody's Analytics

NGUỒN CUNG: NGUỒN CUNG MỚI TIẾP TỤC ĐẾN TỪ CÁC DỰ ÁN QUY MÔ NHỎ

Trong Q1 2026, thị trường nhà liền thổ Hà Nội ghi nhận khoảng 230 sản phẩm mở bán mới, tăng nhẹ 2% so với quý trước nhưng giảm 68% so với cùng kỳ năm trước. Sự sụt giảm theo năm chủ yếu do nguồn cung trong quý đến từ các dự án quy mô nhỏ tại khu vực Ngoại thành, trong khi không có dự án khu đô thị tích hợp quy mô lớn nào được mở bán trong giai đoạn này.

Nguồn cung mới tập trung chủ yếu tại các khu vực ngoài trung tâm, phản ánh xu hướng dịch chuyển chiến lược trong phát triển đô thị về các thị trường Ngoại thành, nơi có quỹ đất dồi dào hơn. Các chủ đầu tư ngày càng ưu tiên những khu vực được hưởng lợi từ đầu tư hạ tầng, khả năng kết nối giao thông cải thiện và tiềm năng tăng trưởng dân số trong trung hạn. Xu hướng này cho thấy thị trường đang từng bước chuyển dịch theo mô hình phát triển đô thị vệ tinh, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở đồng thời nâng cao chất lượng sống thông qua các khu dân cư được quy hoạch bài bản và tích hợp tiện ích.

NGUỒN CẦU: CÁC DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ TÍCH HỢP NGOẠI THÀNH DẪN DẮT THANH KHOẢN

Trong Q1 2026, thị trường nhà liền thổ Hà Nội ghi nhận gần 470 giao dịch, (+124% theo quý; -73% theo năm). Mức tăng theo quý chủ yếu đến từ khả năng hấp thụ tích cực tại các khu đô thị tích hợp quy mô lớn ở khu vực ngoại thành, trong khi mức giảm theo năm phản ánh nguồn cung hạn chế trong quý. Giao dịch tập trung tại các dự án có vị trí thuận lợi, pháp lý rõ ràng, tiện ích đồng bộ và được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín. Điều này cho thấy người mua ngày càng thận trọng hơn, ưu tiên chất lượng sản phẩm, giá trị sử dụng và khả năng tích lũy dài hạn.

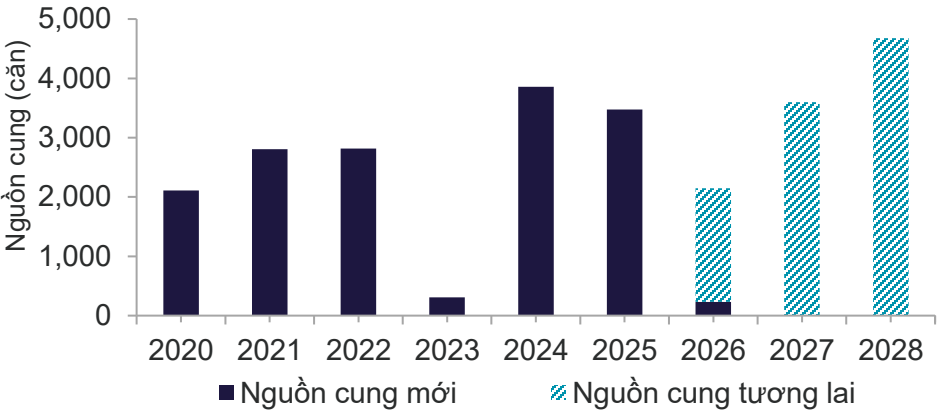
GIÁ BÁN: GIÁ SƠ CẤP ĐIỀU CHỈNH NHỜ NGUỒN CUNG NGOẠI THÀNH CÓ MỨC GIÁ DỄ TIẾP CẬN HƠN

Trong Q1 2026, giá bán sơ cấp trung bình nhà liền thổ Hà Nội đạt USD 9,829/m² , (-0.9% theo quý; -4.1% theo năm). Mức điều chỉnh nhẹ này chủ yếu do nguồn cung mới gia nhập thị trường tại các khu vực ngoại thành như Hoài Đức, Thường Tín, Thạch Thất và Gia Lâm với mức giá dễ tiếp cận hơn. Các khu vực này tiếp tục hưởng lợi từ định hướng mở rộng đô thị, đầu tư hạ tầng và lợi thế quỹ đất, cho phép chủ đầu tư đưa ra các sản phẩm phù hợp hơn với nhu cầu thị trường. Diễn biến này góp phần đa dạng hóa lựa chọn cho người mua, đồng thời phản ánh xu hướng dịch chuyển mang tính cấu trúc của thị trường về các khu vực vùng ven có tiềm năng phát triển dài hạn.

TRIỂN VỌNG: NGUỒN CUNG TẬP TRUNG Ở KHU VỰC NGOẠI THÀNH

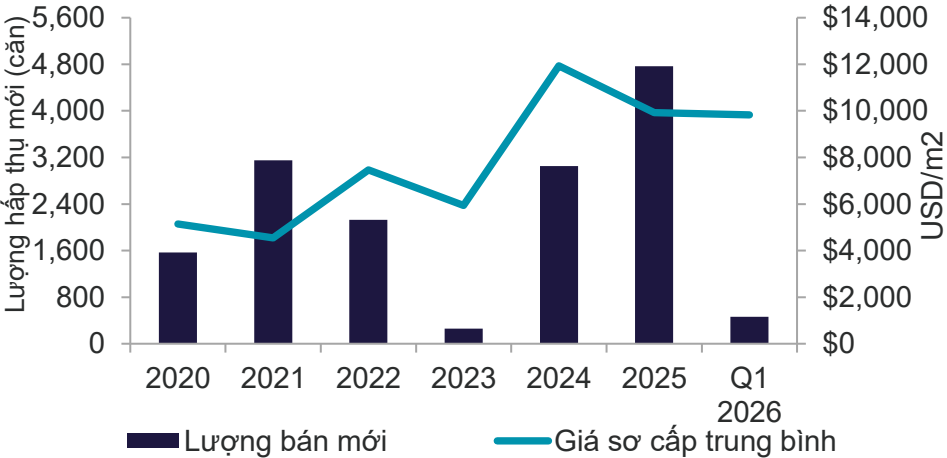
Thị trường nhà liền thổ Hà Nội được dự báo sẽ tiếp tục mở rộng ra các khu vực Ngoại thành, trong bối cảnh quỹ đất tại khu vực nội đô ngày càng hạn chế và Thành phố thúc đẩy chiến lược phát triển đô thị theo mô hình đa cực, đa trung tâm. Các khu vực vùng ven ngày càng đóng vai trò quan trọng trong việc tiếp nhận các dự án mới, đặc biệt là các dự án quy mô lớn, nhờ lợi thế về quỹ đất linh hoạt hơn và hạ tầng được đầu tư, quy hoạch đồng bộ. Bên cạnh đó, thị trường được kỳ vọng tiếp tục duy trì sự phân hóa rõ rệt theo khu vực. Trong khi các khu vực ngoại thành đang dần trở thành động lực chính về nguồn cung mới và tăng trưởng trong trung hạn, các quận nội đô nhiều khả năng vẫn giữ vị thế của phân khúc cao cấp, với nguồn cung hạn chế và giá trị tích lũy dài hạn, nhờ lợi thế về vị trí, hệ thống hạ tầng hoàn thiện và nhu cầu ổn định.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI



Nguồn: Cushman & Wakefield Research Việt Nam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield Research Việt Nam
Chú ý: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích đất, không bao gồm VAT và kinh phí bảo trì
Tỷ giá USD/VND trong Q1 2026 = 26.200

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	CĂN HỘ				NHÀ LIỀN THỔ			
	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG BÁN MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2)	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG BÁN MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2)
2026	6.571	5.180	66%	3.967	230	462	45%	9.829
Q1 2026	6.571	5.180	66%	3.967	230	462	45%	9.829
QoQ	▲ 6%	▼ 16%		▲ 3%	▲ 2%	▲ 124%		▼ 1%
YoY	▲ 23%	▲ 19%		▲ 23%	▼ 68%	▼ 73%		▼ 4%

*Nguồn: Cushman & Wakefield Research Việt Nam

*Căn hộ: Giá bán sơ cấp trung bình được tính dựa trên Diện tích thông thủy, chưa bao gồm VAT và phí bảo trì.

*Bất động sản liền thổ: Giá bán sơ cấp trung bình được tính dựa trên diện tích đất, chưa bao gồm VAT và phí bảo trì.

Tỷ giá USD/VND trong Quý 1 năm 2026 = 26.200

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2025 – 2028

SUBMARKET	CĂN HỘ (CĂN)	NHÀ LIỀN THỔ (CĂN)
Trung Tâm	51	0
Rìa Trung Tâm	15.539	535
Phía Tây	10.353	1.546
Ngoại ô	50.481	8.113

DỰ ÁN NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG Q1 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
Lumiere Essence Peak	Căn hộ	Ngoại thành	Masterie Group	1.640
Imperia Sky Park	Căn hộ	Ngoại thành	MIK Group	3.000
Rivera Residence	Căn hộ	Ngoại thành	Tân Á Đại Thành	618
Noble Palace Tay Thang Long	Nhà liền thổ	Ngoại thành	Cổ phần đầu tư DIA	2.448
Vinhomes Wonder Park	Nhà liền thổ	Ngoại thành	Vinhomes	2.361

DỰ ÁN NỔI BẬT TƯƠNG LAI Q2 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	THỜI GIAN DỰ KIẾN TRIỂN KHAI
Masterise Cao Xà Lá	Căn hộ	Ngoại thành	Masterie Group	4.000	2026
Iconia Lakeside	Căn hộ	Ngoại thành	Mipec	603	2026
Metropoli5	Căn hộ	Ngoại thành	Vietradico	537	2026
Nammon Square	Nhà liền thổ	Ngoại thành	HD Mon	196	2026

Chú ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư trong tương lai

DIỄN GIẢI

Phân hạng căn hộ:

- Siêu sang: > USD 10.000/m2
- Hạng sang: USD 4.500 – 10.000/m2
- Cao cấp: USD 3.000 – 4.500/m2
- Trung cấp: USD 1.300 – 3.000/m2
- Bình dân: < USD 1.300/m2

Loại hình nhà liền thổ:

- Biệt thự
- Nhà phố liền kề
- Nhà phố thương mại

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

MINH HOÀNG

TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM

Nguyetminh.Hoang@cushwake.com

NGUYỄN LY LY

QUẢN LÝ, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU VIỆT NAM

Ly.T.Nguyen@cushwake.com

©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield (“CWK”). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK’s securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK’s affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.



BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN BẮC

Q1 2026 Market Beat

Better never settles

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN BẮC (*)

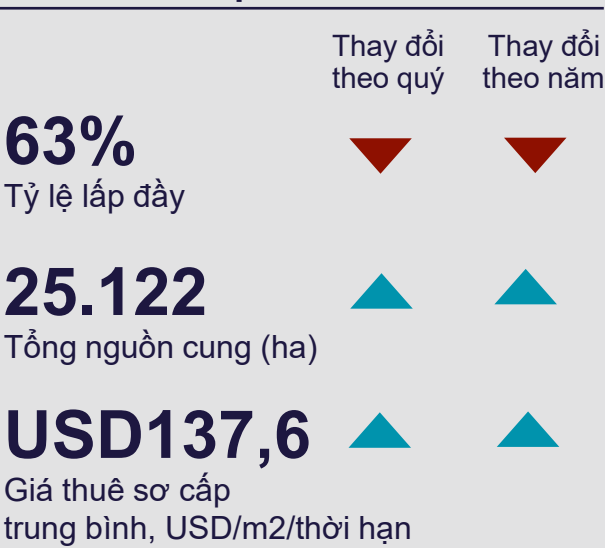
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q1 2026

(*) Vùng Kinh tế trọng điểm phía Bắc bao gồm: Tỉnh Phú Thọ và Vùng Đồng Bằng Sông Hồng bao gồm các tỉnh sau sáp nhập là Hà Nội, Quảng Ninh, Hải Phòng, Bắc Ninh, Hưng Yên, Ninh Bình

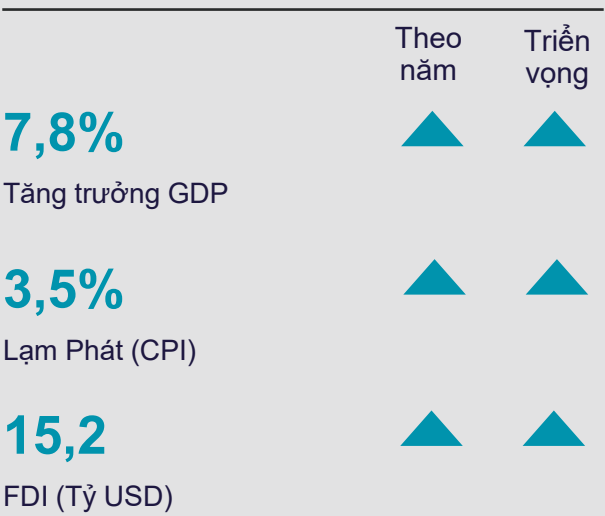


ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam, Moody's Analytics, Tổng cục thống kê

NGUỒN CUNG: THỊ TRƯỜNG GHI NHẬN HƠN 1.100 HA ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP MỚI

Tính đến Q1 2026, tổng quỹ đất khu công nghiệp lũy kế tại khu vực đã vượt 25.100 ha, ghi nhận mức tăng 4,7% so với quý trước và 17,9% so với cùng kỳ năm trước.Trong Q1 2026, thị trường ghi nhận nguồn cung mới sau lễ khởi công năm khu công nghiệp tại Hải Phòng, Bắc Ninh và Ninh Bình, đóng góp hơn 1.100 ha đất cho thuê mới.

Xét theo cơ cấu nguồn cung mới, Hải Phòng chiếm khoảng 68% tổng nguồn cung mới, tiếp theo là Bắc Ninh (~21%) và Ninh Bình (~11%). Hoạt động phát triển hạ tầng khu công nghiệp tiếp tục củng cố quy mô và vai trò dẫn dắt của các trung tâm công nghiệp đã hình thành như Hải Phòng và Bắc Ninh, đồng thời phản ánh xu hướng mở rộng dần hoạt động phát triển công nghiệp sang các thị trường vệ tinh mới nổi, trong đó có Ninh Bình.

NHU CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY SUY GIẢM TRONG BỐI CẢNH NGUỒN CUNG TĂNG

Tỷ lệ lấp đầy bình quân thị trường Đất khu công nghiệp miền Bắc đạt 63% trong Q1 2026, giảm 2,4 điểm phần trăm so với Q4 2025. Diễn biến này đã được dự báo trước và không phản ánh sự suy yếu của nhu cầu. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc thị trường đón nhận lượng lớn nguồn cung mới tại các tỉnh thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc – những khu vực mà tỷ lệ hấp thụ giai đoạn đầu thường thấp và cần thời gian dài hơn để lấp đầy.

Ở chiều ngược lại, nhu cầu cốt lõi vẫn duy trì ổn định tại các trung tâm công nghiệp truyền thống. Đất khu công nghiệp tại Hà Nội duy trì mức gần như lấp đầy hoàn toàn, trong khi Bắc Ninh tiếp tục ghi nhận tỷ lệ lấp đầy cao, khoảng 74%. Hoạt động cho thuê hiện vẫn tập trung chủ yếu vào các ngành sản xuất có giá trị gia tăng cao, đặc biệt là công nghệ, linh kiện điện tử và sản xuất bảng mạch in (PCB).

GIÁ THUÊ: DUY TRÌ ĐÀ TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG THEO NĂM

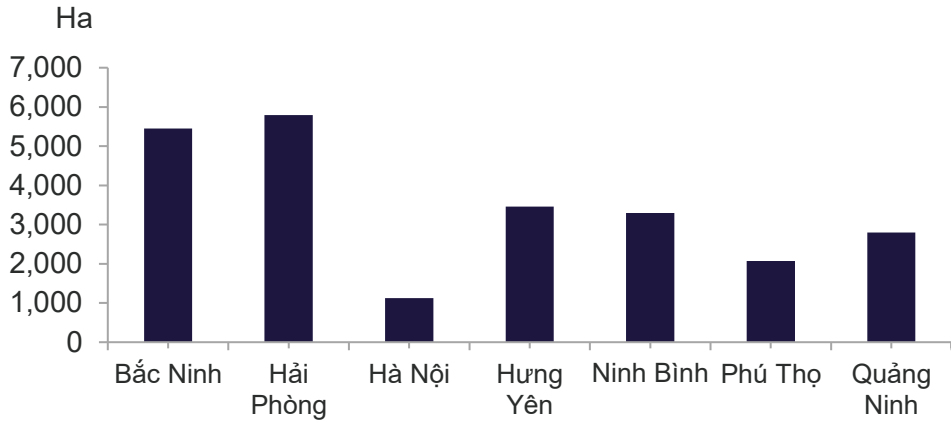
Giá chào thuê bình quân của đất khu công nghiệp trong Quý 1 2026 đạt 137,6 USD/m²/chu kỳ thuê, ghi nhận mức tăng nhẹ 1,4% so với quý trước (QoQ). So với cùng kỳ năm trước, giá thuê tăng 5,0%, qua đó khẳng định xu hướng tăng trưởng ổn định và bền vững tại các khu công nghiệp trọng điểm.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: ĐƯỢC HỖ TRỢ BỞI PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ CẢI CÁCH CHÍNH SÁCH

Trong giai đoạn 2026–2028, thị trường dự kiến sẽ có thêm khoảng 6.600 ha đất khu công nghiệp mới từ các dự án đang được triển khai. Nguồn cung mới không chỉ tiếp tục bổ sung tại các khu công nghiệp trọng điểm mà còn lan rộng sang các khu vực vệ tinh và thị trường mới, qua đó góp phần củng cố vị thế của miền Bắc Việt Nam như một trung tâm sản xuất và logistics quan trọng.

Triển vọng thị trường được hỗ trợ bởi đầu tư mạnh mẽ và liên tục vào hạ tầng then chốt, nổi bật là Sân bay quốc tế Gia Bình cùng các dự án nâng cấp tuyến cao tốc Bắc – Nam. Bên cạnh đó, việc tinh giản thủ tục hành chính sau sáp nhập các đơn vị hành chính cấp tỉnh được kỳ vọng sẽ giúp thị trường vận hành thông suốt hơn, cải thiện khả năng tiếp cận và tạo thêm động lực thu hút nhu cầu từ các doanh nghiệp công nghệ cao và sản xuất linh kiện điện tử.

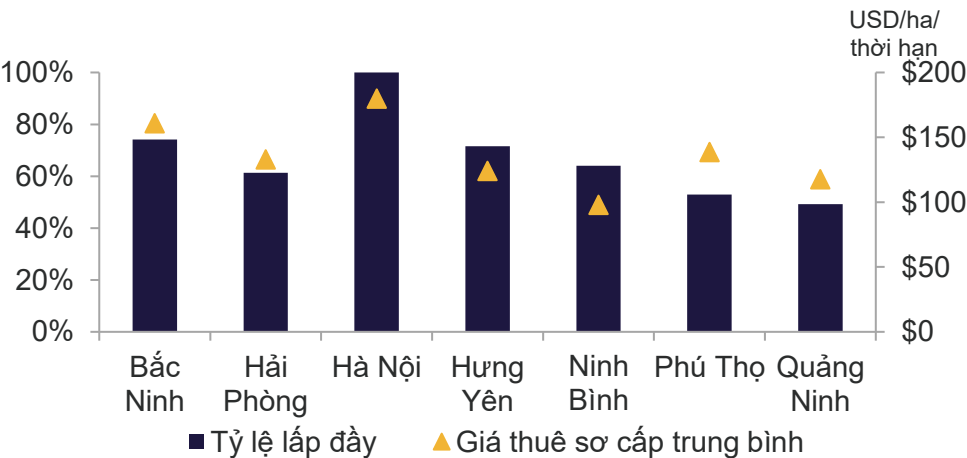
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam

Giá thuê bình quân khu công nghiệp sơ cấp là giá chào thuê trực tiếp từ chủ đầu tư, không bao gồm phí quản lý và thuế giá trị gia tăng (VAT). Tỷ giá quy đổi USD/VND trong Q1 2026: 26.200.

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG, Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam

Giá thuê bình quân khu công nghiệp sơ cấp là giá chào thuê trực tiếp từ chủ đầu tư, không bao gồm phí quản lý và thuế giá trị gia tăng (VAT). Tỷ giá quy đổi USD/VND trong Q1 2026: 26.200.

MARKETBEAT

NORTHERN KEY ECONOMIC ZONE (*)

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q1 2026

(*) Vùng Kinh tế trọng điểm phía Bắc bao gồm: Tỉnh Phú Thọ và Vùng Đồng Bằng Sông Hồng bao gồm các tỉnh sau sáp nhập là Hà Nội, Quảng Ninh, Hải Phòng, Bắc Ninh, Hưng Yên, Ninh Bình



NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Theo quý	Theo năm
86%	▲	▲
Tỷ lệ lấp đầy		
~5,6 triệu	▲	▲
Tổng nguồn cung (m2)		
USD5,0	▲	▲
Giá thuê trung bình, USD/m2/tháng		

CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2026

	Theo năm	Triển vọng
7,8%	▲	▲
Tăng trưởng GDP		
3,5%	▲	▲
Lạm Phát (CPI)		
15,2	▲	▲
FDI (Tỷ USD)		

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam, Moody's Analytics, Tổng cục thống kê

NGUỒN CUNG: GẦN 190.000 M2 GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Trong Q1 2026, tổng nguồn cung nhà xưởng xây sẵn tại Miền Bắc Việt Nam đạt khoảng 5,6 triệu m2, tăng 3,5% so với quý trước và 12,0% so với cùng kỳ năm trước.

Trong Q1 2026, thị trường bổ sung thêm hơn 190.000 m2 diện tích cho thuê mới, đến từ ba dự án gồm SLP Tiên Du (bắc ninh), KCN Phúc Điền Việt Nam – lô A8, và VNIC Hải Phòng (Hải Phòng).

NHU CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY RBF DUY TRÌ ỔN ĐỊNH

Trong Q1 2026, tỷ lệ lấp đầy trung bình của phân khúc nhà xưởng xây sẵn tại Miền Bắc đạt khoảng 86%, tăng nhẹ so với cả quý trước và cùng kỳ năm trước (+0.7 ppts QoQ; +4.5 ppts YoY). Hà Nội tiếp tục là thị trường dẫn đầu với tỷ lệ lấp đầy gần 100%, do nguồn cung hạn chế trong khi nhu cầu thuê vẫn duy trì ổn định. Các tỉnh vệ tinh như Hưng Yên, Ninh Bình và Phú Thọ cũng ghi nhận kết quả khả quan, với tỷ lệ lấp đầy trên 88%, nhờ vị trí gần Hà Nội và hạ tầng kết nối ngày càng cải thiện. Trong khi đó, tỷ lệ lấp đầy tại các tỉnh công nghiệp trọng điểm như Bắc Ninh và Hải Phòng đã điều chỉnh giảm xuống khoảng 80% và 84%, tương ứng -3 ppts QoQ. Sự suy giảm này chủ yếu do nguồn cung nhà xưởng xây sẵn (RBF) mới gia nhập thị trường Q1 2026, toàn bộ đều tập trung tại hai tỉnh này và sẽ cần thêm thời gian để hấp thụ.

Nhu cầu thuê tiếp tục được thúc đẩy chủ yếu đến từ các ngành sản xuất có giá trị cao, bao gồm linh kiện điện tử, sản xuất bảng mạch và một số ngành truyền thống được chọn lọc. Các khách thuê này thể hiện xu hướng ưu tiên đối với mô hình nhà xưởng xây sẵn (RBF) nhờ khả năng rút ngắn thời gian thiết lập và đẩy nhanh quá trình đi vào vận hành sản xuất.

GIÁ THUÊ: TĂNG NHẸ

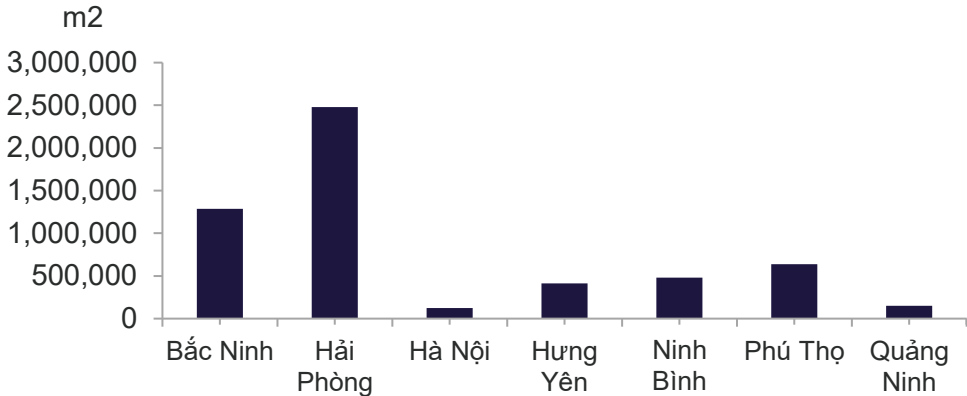
Trong Q1 2026, giá chào thuê trung bình của nhà xưởng xây sẵn tại miền Bắc giữ ở mức 5,0 USD/m2/tháng, tăng nhẹ so với quý trước và cùng kỳ năm trước (+0.9% QoQ; 1.8% YoY). Mức tăng này chủ yếu đến từ việc điều chỉnh giá tại một số dự án ở các khu công nghiệp trọng điểm như Bắc Ninh và Hải Phòng, nơi nhu cầu vẫn khá tốt. Ngoài ra, thị trường cũng ghi nhận các dự án nhà xưởng mới với chất lượng cao hơn, có mức giá chào thuê cao hơn mặt bằng chung, góp phần kéo giá bình quân của thị trường đi lên.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: ĐƯỢC THÚC ĐẨY BỞI HẠ TẦNG

Trong giai đoạn 2026–2028, miền Bắc dự kiến sẽ có thêm gần 918.000 m2 diện tích nhà xưởng cho thuê. Việc bổ sung nguồn cung theo từng giai đoạn được kỳ vọng sẽ giúp thị trường phát triển cân bằng, đồng thời đáp ứng nhu cầu ổn định từ các doanh nghiệp FDI, đặc biệt trong lĩnh vực điện tử và công nghệ cao.

Triển vọng thị trường tiếp tục được hỗ trợ bởi các dự án hạ tầng quan trọng, như sân bay quốc tế Gia Bình và các tuyến cao tốc Bắc – Nam, giúp cải thiện khả năng kết nối và hiệu quả logistics. Bên cạnh đó, xu hướng sản xuất công nghệ cao, đáp ứng tiêu chuẩn ESG cùng với việc đơn giản hóa thủ tục hành chính sau sáp nhập tỉnh sẽ tiếp tục củng cố vị thế của miền bắc việt nam như một trung tâm sản xuất điện tử và bán dẫn, đồng thời thu hút dòng vốn FDI chất lượng cao trong dài hạn.

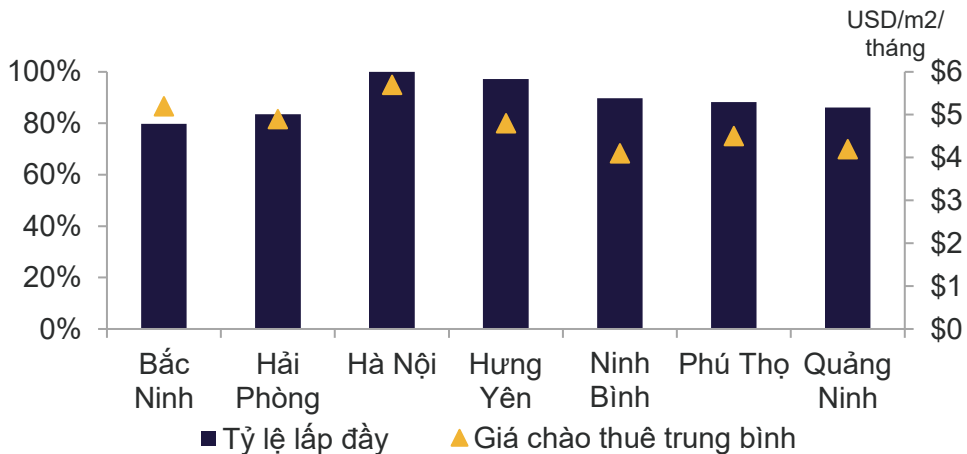
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam

*Giá thuê bình quân RBF sơ cấp là giá chào thuê trực tiếp từ chủ đầu tư, không bao gồm phí quản lý và thuế giá trị gia tăng (VAT). Tỷ giá quy đổi USD/VND trong Q1 2026: 26.200.

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG RBF



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam

*Giá thuê bình quân RBF sơ cấp là giá chào thuê trực tiếp từ chủ đầu tư, không bao gồm phí quản lý và thuế giá trị gia tăng (VAT). Tỷ giá quy đổi USD/VND trong Q1 2026: 26.200.

MARKETBEAT

NORTHERN KEY ECONOMIC ZONE (*)

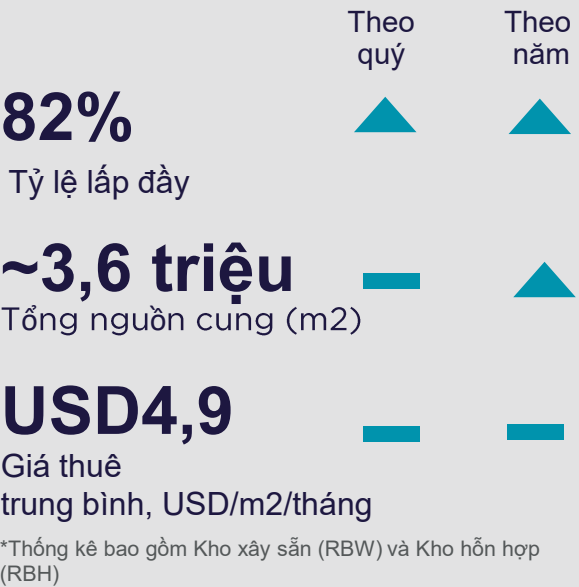
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q1 2026

(*) Vùng Kinh tế trọng điểm phía Bắc bao gồm: Tỉnh Phú Thọ và Vùng Đồng Bằng Sông Hồng bao gồm các tỉnh sau sáp nhập là Hà Nội, Quảng Ninh, Hải Phòng, Bắc Ninh, Hưng Yên, Ninh Bình

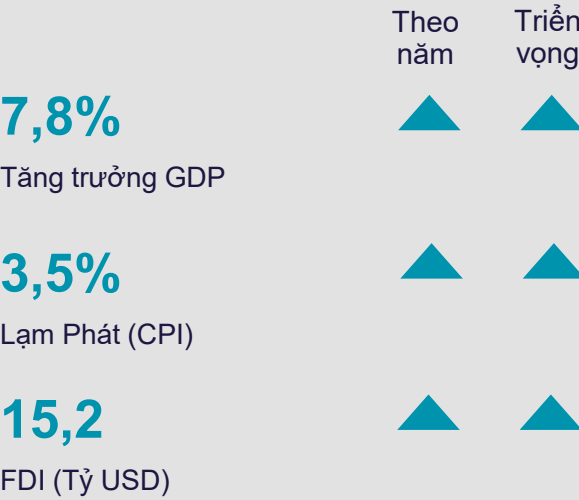


KHO XÂY SẴN (RBW) (*)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam, Moody's Analytics, Tổng cục thống kê

(*): Bao gồm loại hình Nhà máy Xây sẵn Kết hợp (RBH)

NGUỒN CUNG: KHÔNG CÓ NGUỒN CUNG MỚI GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Trong Q1 2026, thị trường Kho xây sẵn tại Miền Bắc không ghi nhận dự án mới đi vào hoạt động. Tính đến Q1 2026, tổng nguồn cung tích lũy hiện hữu đạt khoảng 3,6 triệu m2 diện tích cho thuê thuần.

Thị trường tiếp tục tập trung chủ yếu tại các trung tâm logistics trọng điểm, trong đó Bắc Ninh dẫn đầu với 43,8% tổng nguồn cung toàn khu vực. Các thị trường lớn khác gồm Hải Phòng (23,7%), Hưng Yên (19,4%) và Hà Nội (khoảng 6,6%), qua đó cho thấy sự gắn kết chặt chẽ giữa sự phát triển nhà kho và các hành lang công nghiệp và logistics đã được hình thành.

NHU CẦU: DUY TRÌ ỔN ĐỊNH

Trong Q1 2026, tỷ lệ lấp đầy bình quân của phân khúc nhà kho xây sẵn (RBW) đạt khoảng 82%, tăng +2,5 ppts QoQ và +10,4 ppts YoY. Nhu cầu thuê tiếp tục tập trung tại các khu vực cửa ngõ Logistics và Trung tâm tiêu dùng lớn, nơi khả năng kết nối hạ tầng là yếu tố then chốt ảnh hưởng đến quyết định của khách thuê.

Hà Nội tiếp tục duy trì tỷ lệ lấp đầy gần như tuyệt đối ở mức 100%, do nguồn cung hạn chế. Hải Phòng duy trì hiệu suất vận hành tích cực với tỷ lệ lấp đầy 85%, nhờ lợi thế kết nối trực tiếp với hệ thống cảng biển nước sâu. Trong khi đó, Bắc Ninh, thị trường nhà kho lớn nhất miền bắc với hơn 1,56 triệu m2 diện tích, hiện có tỷ lệ lấp đầy khoảng 72%. Mặc dù thấp hơn mức trung bình khu vực, địa phương này vẫn thu hút các doanh nghiệp logistics quy mô lớn, nhờ quỹ đất dồi dào và vai trò trung tâm trong việc phục vụ lưu trữ, phân phối cho các khu công nghiệp công nghệ cao xung quanh.

GIÁ THUÊ: ỔN ĐỊNH

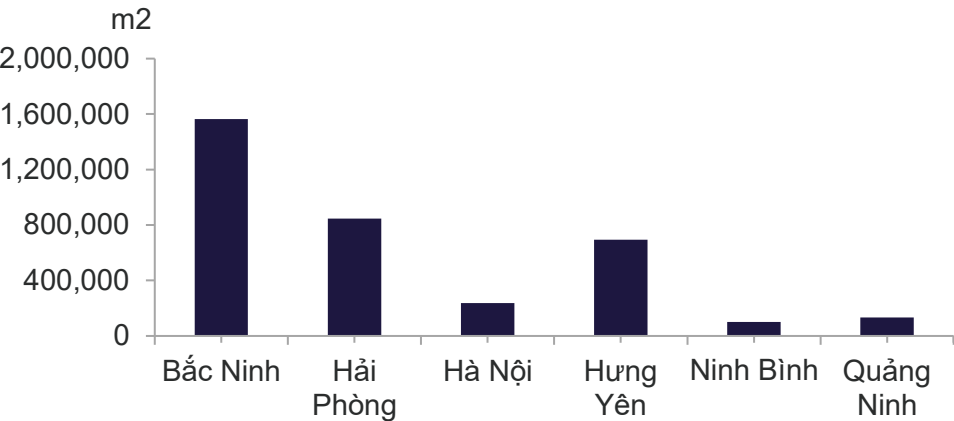
Giá chào thuê nhà kho xây sẵn trong Q1 2026 duy trì ở mức khoảng 4,9 USD/m²/tháng, không thay đổi so với quý trước và cùng kỳ năm trước. Mặt bằng giá ổn định phản ánh sự cân bằng của thị trường, khi nhu cầu thuê duy trì đều đặn và nguồn cung hiện hữu vẫn đủ đáp ứng, đặc biệt tại các khu vực logistics đã phát triển.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: BẮC NINH VÀ HẢI PHÒNG TIẾP TỤC DẪN ĐẦU NGUỒN CUNG

Trong ba năm tới, khu vực kinh tế trọng điểm phía bắc dự kiến sẽ có thêm khoảng 656.000 m2 nhà kho xây sẵn mới, với Bắc Ninh và Hải Phòng chiếm tỷ trọng lớn nhất. Điều này tiếp tục củng cố vai trò của hai địa phương như trung tâm logistics chính, hỗ trợ hoạt động sản xuất và xuất nhập khẩu.

Triển vọng thị trường được hỗ trợ bởi các dự án hạ tầng chiến lược, bao gồm mô hình khu thương mại tự do (FTZ), hệ thống cảng biển nước sâu hiện đại và sân bay Gia Bình trong tương lai. Cùng với đó là xu hướng phát triển logistics xanh, đáp ứng tiêu chuẩn ESG, giúp thu hút các chuỗi cung ứng toàn cầu và nâng cao vị thế của miền bắc việt nam trong mạng lưới logistics quốc tế.

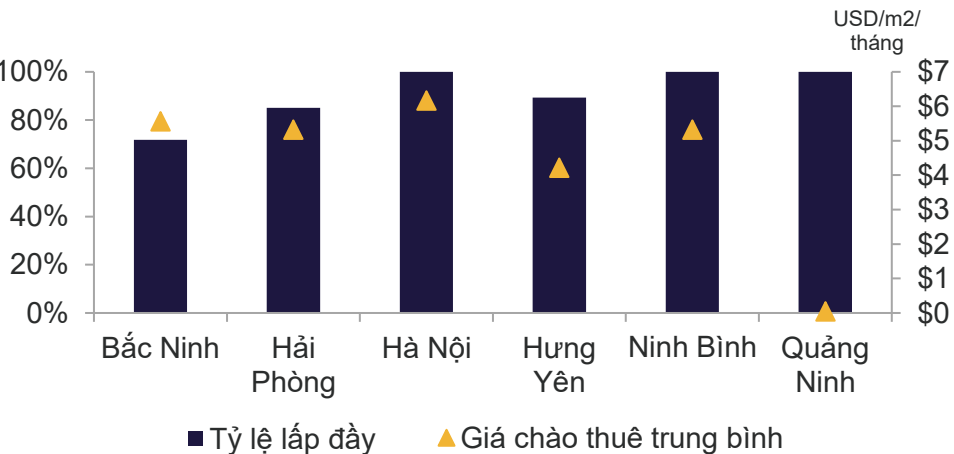
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam

*Giá thuê bình quân RBW & RBH sơ cấp là giá chào thuê trực tiếp từ chủ đầu tư, không bao gồm phí quản lý và thuế giá trị gia tăng (VAT). Tỷ giá quy đổi USD/VND trong Q1 2026: 26.200.

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam

*Giá thuê bình quân RBW & RBH sơ cấp là giá chào thuê trực tiếp từ chủ đầu tư, không bao gồm phí quản lý và thuế giá trị gia tăng (VAT). Tỷ giá quy đổi USD/VND trong Q1 2026: 26.200.

MARKET STATISTICS

	ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (IP)			NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)			NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW)		
	NGUỒN CUNG (Ha)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/thời hạn)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/thời hạn)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/thời hạn)
Q1 2026	25.122	64%	\$ 137,6	5.569.000	86%	\$ 5,0	3.574.000	82%	\$ 4.9
Theo quý	▲ 4,7%	▼ 2,4đpt	▲ 1,4%	▲ 3,5%	▲ 0,7 đpt	▲ 0,9%	◄►	▲ 2,5 đpt	◄►
Theo năm	▲ 17,9%	▼ 4,1đpt	▲ 5,0%	▲ 12,0%	▲ 4,5 đpt	▲ 1,8%	▲ 4,8%	▲ 10,4 đpt	◄►

Giá thuê sơ cấp trung bình KCN là giá chào thuê trực tiếp từ những Chủ đầu tư KCN, chưa bao gồm Phí quản lý và Thuế GTGT
Giá thuê nhà xưởng xây sẵn (RBF) và nhà kho xây sẵn (RBW) đã bao gồm Phí quản lý, chưa bao gồm Thuế GTGT
USD/VND = 26.200 trong Q1 2026

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO LOẠI HÌNH, 2026 - 2028

LOẠI HÌNH	NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI	TĂNG TRƯỞNG CAGR (2026 – 2028)
Đất KCN	6.566 ha	8,0 %/năm
Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	918.000 m2	5,2 %/năm
Nhà kho xây sẵn (RBW)	656.000 m2	3,9 %/năm

DỰ ÁN NỔI BẬT TRIỂN KHAI TRONG Q1 2026

DỰ ÁN	TỈNH / THÀNH PHỐ	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
Tiên Lãng I	Hải Phòng	Đất KCN	597 ha	Công ty Cổ phần Phát triển Xanh bền vững Châu Á Thái Bình Dương
Khu công nghiệp Sân bay Tiên Lãng - Khu B	Hải Phòng	Đất KCN	186 ha	Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp C.E.O
KCN Hải Long	Ninh Bình	Đất KCN	180 ha	VSIP
KCN Vietnam Phúc Điền Lô A8	Hải Phòng	RBF	93,500 m2	KCN Vietnam
SLP Tiên Du	Bắc Ninh	RBF	68,856 m2	SLP

DỰ ÁN NỔI BẬT TƯƠNG LAI GIAI ĐOẠN 2026 – 2027

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	TỈNH / THÀNH PHỐ	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ	NĂM TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
KCN số 01 – Giai đoạn 1	Đất KCN	Hưng Yên	217 ha	Công ty Cổ phần Viglacera	2026 - 2027
RBF X1&X2 Hải Phòng	RBF	Hải Phòng	348.796 m2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư HTM (HTM Group)	2026 - 2027
KCN Lý Thường Kiệt	Đất KCN	Hưng Yên	235 ha	Tập đoàn Hòa Phát	2026 - 2027

Lưu ý: Thông tin có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư (CĐT) trong tương lai

MINH HOÀNG

TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Nguyetminh,Hoang@cushwake.com

NGUYỄN LY LY

QUẢN LÝ, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU, VIỆT NAM
Ly.T.Nguyen@cushwake.com

ẤN PHẨM NGHIÊN CỨU CỦA CUSHMAN & WAKEFIELD

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.

©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.