



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).

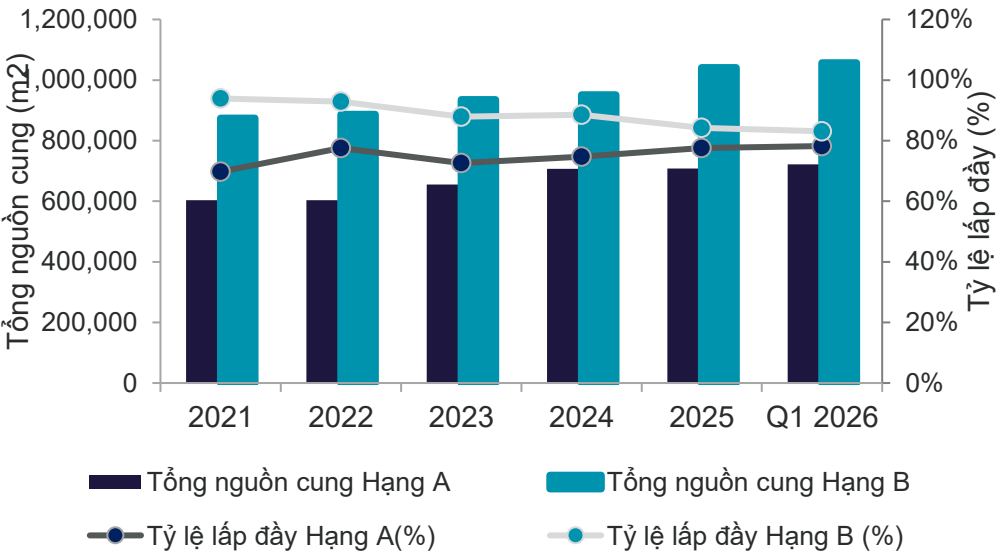
Sự phân hóa này chủ yếu đến từ việc nguồn cung Hạng B mới gia nhập thị trường, làm gia tăng áp lực cạnh tranh và thúc đẩy các chủ tòa nhà áp dụng chính sách cho thuê linh hoạt hơn.

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.

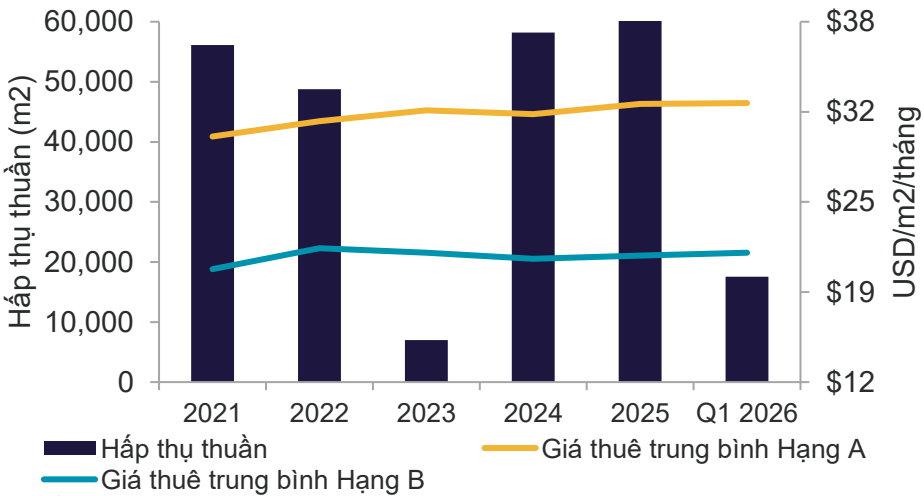
Trong bối cảnh các dự án mới sở hữu tiêu chuẩn kỹ thuật cao và chứng chỉ xanh ngày càng phổ biến, các tòa nhà hiện hữu – đặc biệt là những dự án đã vận hành lâu năm – sẽ đứng trước áp lực tái định vị, thông qua cải tạo, nâng cấp hoặc điều chỉnh chiến lược khai thác để duy trì sức hấp dẫn trên thị trường.

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.