



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/m ²)		
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.

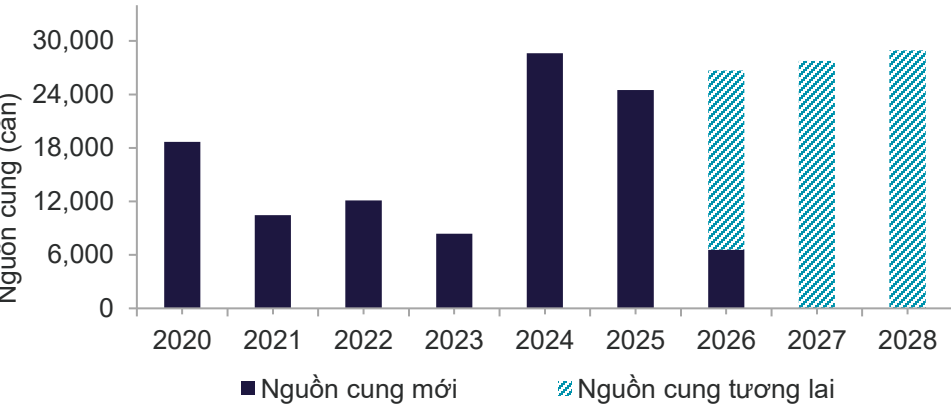
GIÁ BÁN: CƠ CẤU NGUỒN CUNG VÀ CHI PHÍ ĐẦU VÀO TIẾP TỤC ĐỊNH HÌNH MẶT BẰNG GIÁ

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

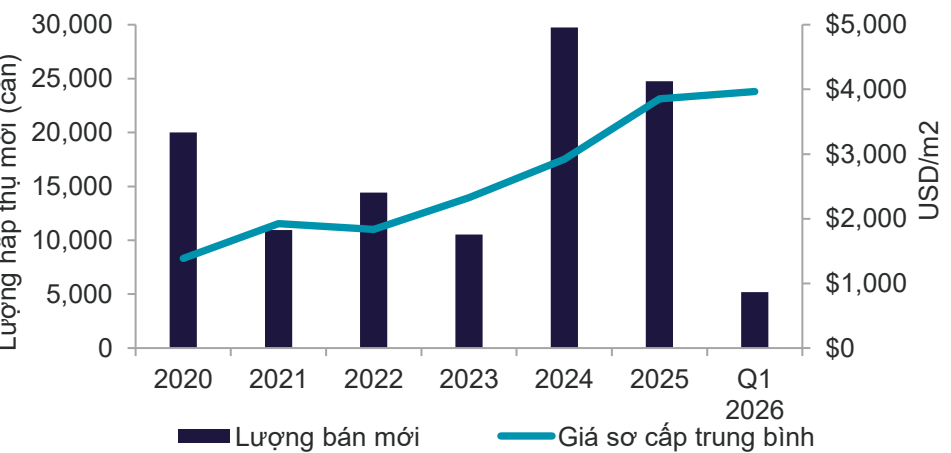
Trong thời gian tới, thị trường căn hộ Hà Nội được kỳ vọng tiếp tục thu hút nhu cầu nhà ở, nhờ quá trình đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ cùng với việc đầu tư hạ tầng giao thông và hạ tầng đô thị được duy trì ổn định. Hoạt động phát triển dự án nhiều khả năng vẫn tập trung tại các khu vực Ngoại thành như Đông 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.

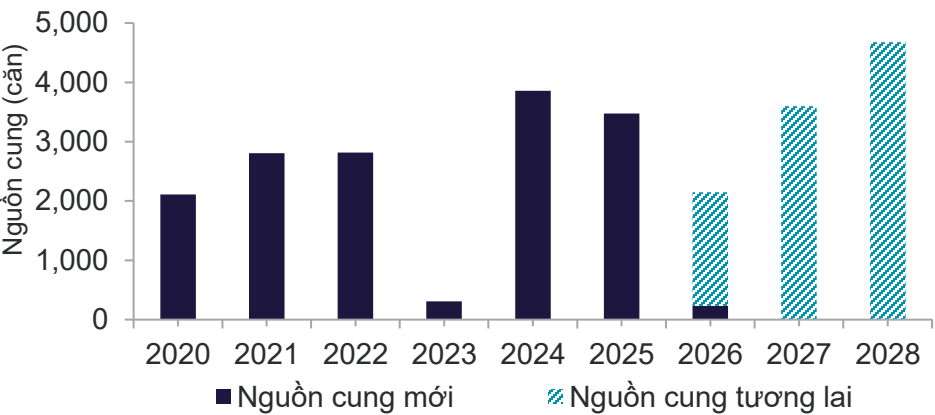
GIÁ BÁN: GIÁ SƠ CẤP ĐIỀU CHỈNH NHỜ NGUỒN CUNG NGOẠI THÀNH CÓ MỨC GIÁ DỄ TIẾP CẬN HƠN

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

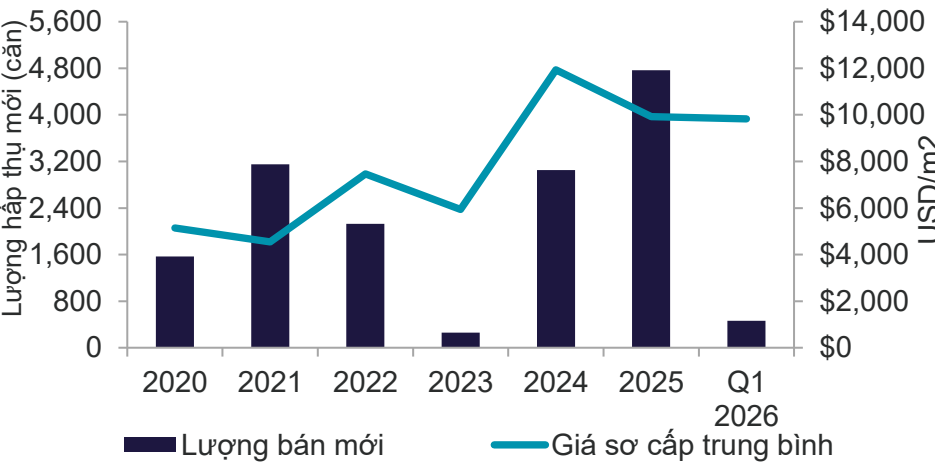
Thị trường nhà liền thổ Hà Nội được dự báo sẽ tiếp tục mở rộng ra các khu vực Ngoại thành, trong bối cảnh quỹ đất tại khu vực nội đô ngày càng hạn chế và Thành phố thúc đẩy chiến lược phát triển đô thị theo mô hình đa cực, đa trung tâm. Các khu vực vùng ven ngày càng đóng vai trò quan trọng trong việc 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.