



HÀ NỘI MARKETBEAT

Q2 2026

Better never settles



HÀ NỘI THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Q2 2026 MarketBeat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

USD 32,2

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

9.296

Lượng hấp thụ thuần (m²)
(Hạng A&B)

20.440

Nguồn cung mới (m²)
(Hạng A&B)

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2026

8,2%

Tăng trưởng GDP

4,4%

Lạm Phát(CPI)

34,6

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: Q2 2026 ĐÓN NHẬN NGUỒN CUNG MỚI TỪ KHU VỰC RÌA TRUNG TÂM

Trong Q2 2026, thị trường ghi nhận khoảng 20.440 m² NLA mới từ một dự án Hạng A tại khu vực Rìa Trung Tâm. Lũy kế 6 tháng đầu năm 2026, tổng nguồn cung đạt hơn 50.300 m² NLA từ 3 dự án (2 Hạng A, 1 Hạng B), với phần lớn nguồn cung mới tập trung tại khu vực Phía Tây, cho thấy xu hướng dịch chuyển không gian phát triển sang các khu vực có lợi thế về quỹ đất và hạ tầng. Đáng chú ý, toàn bộ các dự án mới đều đạt chứng chỉ LEED, cho thấy các tiêu chuẩn ESG đang dần trở thành yêu cầu phổ biến trên thị trường, phù hợp với xu hướng nâng cao chất lượng tài sản và đáp ứng nhu cầu của khách thuê. Trong nửa cuối năm 2026, khoảng 60.000 m² NLA dự kiến sẽ tiếp tục gia nhập thị trường tại khu vực Phía Tây, qua đó củng cố vai trò của khu vực này trong cơ cấu nguồn cung văn phòng và làm gia tăng mức độ cạnh tranh trong phân khúc chất lượng cao.

NHU CẦU: DIỄN BIẾN PHÂN HÓA GIỮA CÁC PHÂN KHÚC

Thị trường tiếp tục ghi nhận sự phân hóa giữa hai phân khúc Hạng A và Hạng B trong Q2 2026. Phân khúc Hạng A ghi nhận tỷ lệ lấp đầy khoảng 77%, giảm 1,4 điểm % QoQ nhưng tăng nhẹ 0,4 điểm % YoY. Mức điều chỉnh theo quý chủ yếu phản ánh tác động từ nguồn cung mới gia nhập thị trường trong kỳ, cần thêm thời gian để hấp thụ, hơn là sự suy yếu của nhu cầu. Nhu cầu thuê đối với phân khúc này vẫn duy trì tích cực, chủ yếu đến từ các doanh nghiệp trong lĩnh vực coworking space, thương mại, tài chính ngân hàng và công nghệ, với xu hướng ưu tiên các tòa nhà chất lượng cao và đạt chuẩn vận hành quốc tế.

Ngược lại, phân khúc Hạng B ghi nhận tỷ lệ lấp đầy khoảng 83%, tăng nhẹ 0,4 điểm % QoQ và giảm 5,3 điểm % YoY. Dù có sự điều chỉnh so với cùng kỳ, mức lấp đầy vẫn ở ngưỡng tương đối ổn định, phản ánh nhu cầu bền vững đối với các sản phẩm có mức giá hợp lý. Các tòa nhà Hạng B tại những khu vực được cải thiện hạ tầng tiếp tục duy trì sức hút, nhờ khả năng đáp ứng nhu cầu tối ưu chi phí của nhóm khách thuê trong bối cảnh thị trường ngày càng cạnh tranh. Nhìn chung, diễn biến này cho thấy thị trường đang hình thành hai quỹ đạo nhu cầu rõ rệt: một bên tập trung vào chất lượng và tiêu chuẩn ESG ở phân khúc Hạng A, và một bên ưu tiên hiệu quả chi phí tại phân khúc Hạng B.

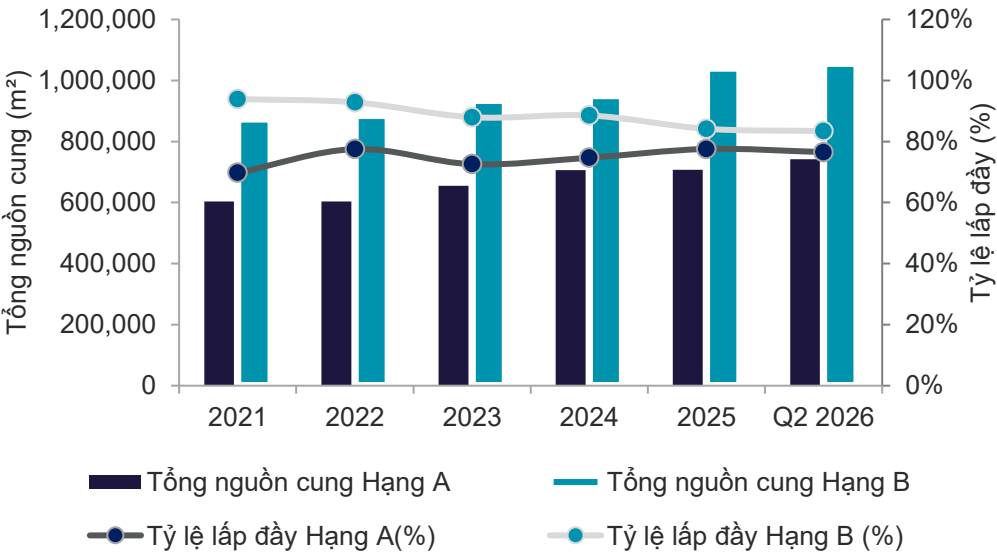
GIÁ THUÊ: TĂNG NHẸ THEO QUÝ VÀ THEO NĂM

Trong Q2 2026, giá chào thuê trung bình của văn phòng Hạng A và Hạng B đều tăng nhẹ, đạt lần lượt khoảng 32,2 USD/m²/tháng, (+0,1% QoQ; +0,5% YoY) và khoảng 21,4 USD/ m² /tháng (+0,2% QoQ; +0,5% YoY).

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

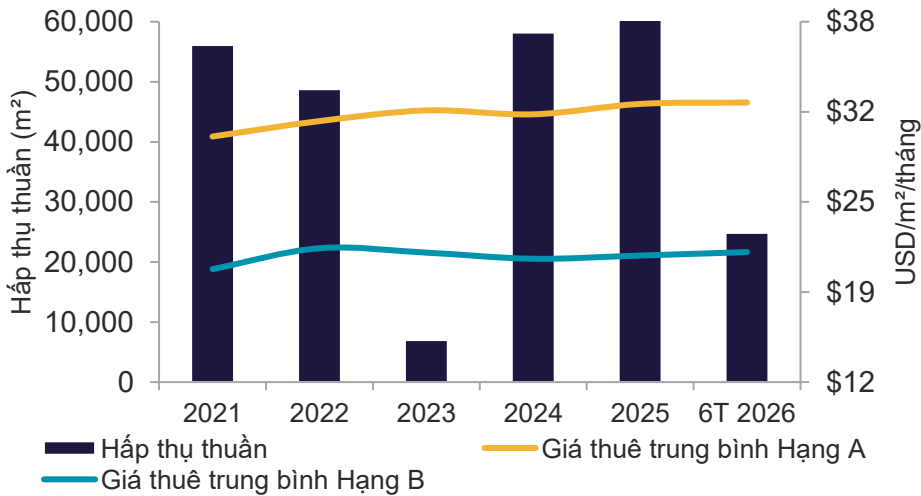
Trong giai đoạn 2026–2028, thị trường văn phòng Hà Nội được dự báo sẽ bổ sung khoảng 400.000 m² nguồn cung mới. Trong đó, khu vực Phía Tây tiếp tục đóng vai trò chủ đạo khi chiếm khoảng 83% tổng nguồn cung tương lai, qua đó củng cố vị thế là khu vực phát triển trọng điểm của thị trường. Trong bối cảnh các dự án mới ngày càng được đầu tư với tiêu chuẩn kỹ thuật cao và tích hợp chứng chỉ xanh, áp lực cạnh tranh dự kiến sẽ gia tăng đối với các tòa nhà hiện hữu, đặc biệt là các tài sản đã vận hành lâu năm. Xu hướng này có thể thúc đẩy các chủ đầu tư thực hiện tái định vị tài sản thông qua nâng cấp, cải tạo hoặc điều chỉnh chiến lược khai thác, nhằm duy trì khả năng cạnh tranh và đáp ứng các yêu cầu ngày càng cao từ phía khách thuê.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

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

USD/VND = 26.350 tính đến Q2 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	50.392	24.843	1.798.669				
Q2 2026	20.040	9.296	1.798.669	76,5%	83,4%	\$32,2	\$21,4
QoQ	▼ 32%	▼ 47%	▲ 1,1%	▼ 1,4 đpt	▲ 0,4 đpt	▲ 0,1%	▲ 0,2%
YoY	-	◀▶	▲ 7,7%	▲ 0,4 đpt	▼ 5,3 đpt	▲ 0,5%	▲ 0,5%

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.350 tính đến Q2 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)
Rìa trung tâm	38.159
Phía Tây	308.974
Ngoại ô	52.500
TỔNG	399.633

DỰ ÁN MỚI TRONG Q2 2026

TÊN DỰ ÁN	HẠNG	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA(m²)
The Office	A	Ba Đình	TID Group	20.440

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	HẠNG	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m²)	THỜI GIAN RA MẮT DỰ KIẾN
IFC Hanoi	A	Bắc Từ Liêm	Công ty TNHH JR22 Việt	59.724	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

MAI LÊ
PHÓ GIÁM ĐỐC, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN, VIỆT NAM
Mai.Le1@cushwake.com

©2026 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

Q2 2026 MarketBeat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG 6T 2026

USD 51,8

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

87,9%

Tỷ lệ lấp đầy (%)

52.600

Nguồn cung mới (m²)

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

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2026

8,2%

Tăng trưởng GDP

4,4%

Lạm phát (CPI)

34,6

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 6 tháng đầu năm 2026, thị trường bán lẻ Hà Nội ghi nhận hơn 52.600 m² nguồn cung mới, nâng tổng diện tích bán lẻ toàn thị trường lên khoảng 1,44 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 để bán lẻ tại khu vực Phía Tây & khu vực Trung Tâm, nơi hạ tầng đã phát triển và đi vào hoạt động.

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 (CBD), 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 TĂNG NHẸ

Trong Q2 2026, tỷ lệ lấp đầy trung bình của thị trường bán lẻ Hà Nội đạt 87,9%, tăng 1,5 điểm phần trăm theo quý và 2,6 điểm phần trăm theo năm. Mức cải thiện theo quý chủ yếu đến từ khả năng hấp thụ tích cực tại khu vực Trung tâm và Rìa Trung tâm.

Nhu cầu thuê tiếp tục được dẫn dắt bởi các ngành hàng chủ chốt như Lifestyle, F&B, Thời trang & Phụ kiện và Giải trí, qua đó hỗ trợ đà cải thiện của tỷ lệ lấp đầy trên toàn thị trường. Trong 6 tháng đầu năm, thị trường ghi nhận sự gia nhập của nhiều thương hiệu mới lần đầu mở cửa hàng hoặc cửa hàng flagship tại Hà Nội, bao gồm Bershka, Wilson, IWC Schaffhausen, Roborock và chuỗi Bách Hóa Xanh. Sự hiện diện của các thương hiệu này không chỉ phản ánh niềm tin của nhà bán lẻ vào tiềm năng thị trường, mà còn góp phần tăng sức hút cho các dự án và củng cố nhu cầu thuê trong trung và dài hạn.

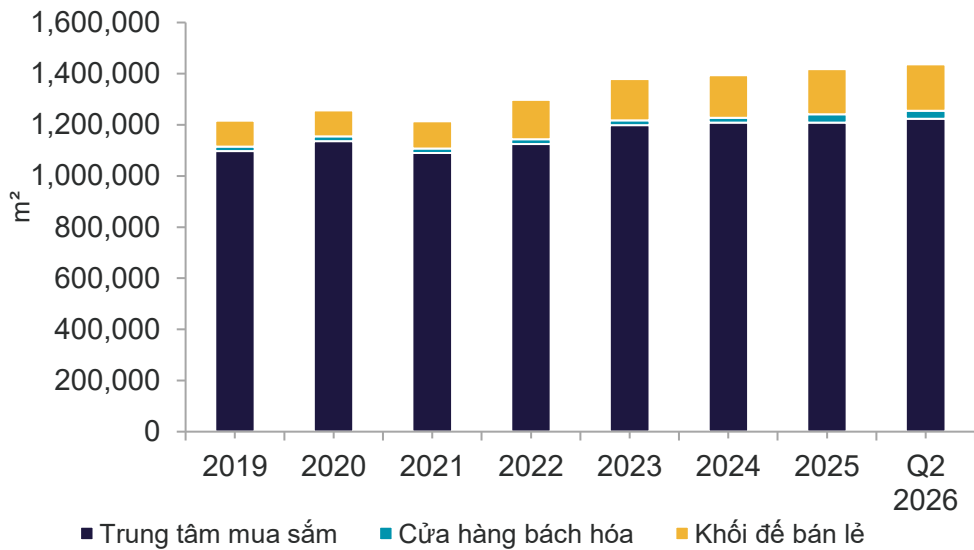
GIÁ THUÊ: ỔN ĐỊNH THEO QUÝ

Nhìn chung, giá thuê trung bình tầng trệt Q2 2026 giữ mức tăng nhẹ ổn định. Trong Q2 2026, giá thuê trung bình tầng trệt tại Hà Nội đạt 51,8 USD/m²/tháng (+0,8% theo quý; +10,0% theo năm), phản ánh thị trường bán lẻ Hà Nội đang vận hành trong trạng thái cân bằng tương đối. Theo đó, khu vực Trung tâm (Hoàn Kiếm) và Rìa Trung tâm (Ba Đình, Đống Đa) tiếp tục ghi nhận mức giá thuê cao nhờ quỹ đất khan hiếm và hạn chế số lượng dự án mới.

TRIỂN VỌNG: NGUỒN CUNG MỞ RỘNG VÀ XU HƯỚNG PHÂN HÓA GIA TĂNG

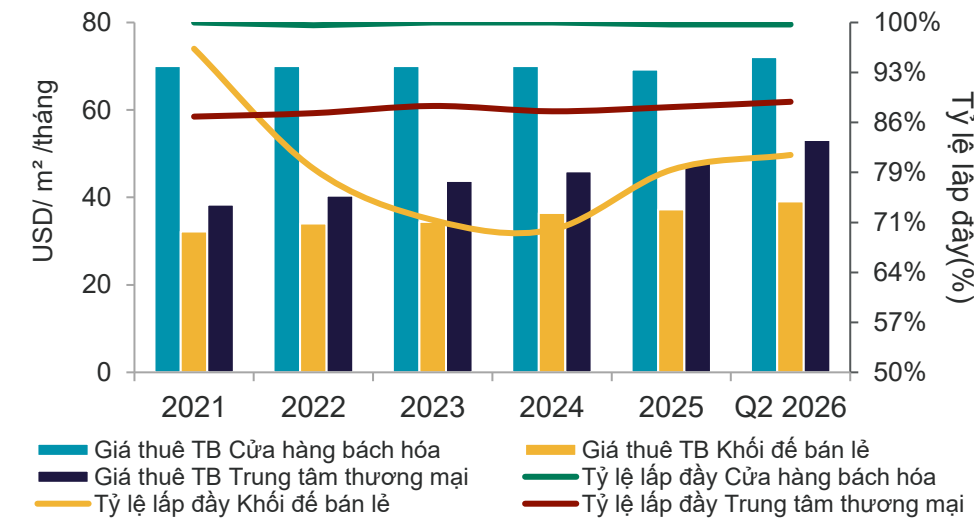
Tại Hà Nội, giai đoạn nửa cuối 2026–2028 dự kiến bổ sung khoảng 339.000 m² nguồn cung mới, chủ yếu tại khu vực ngoài trung tâm (phía Tây và các quận ngoại thành), qua đó gia tăng cạnh tranh và tạo áp lực nhất định lên giá thuê và tỷ lệ lấp đầy trong ngắn hạn. Tuy nhiên, mặt bằng giá vẫn được kỳ vọng duy trì xu hướng tăng nhẹ nhờ cầu thuê ổn định, trong bối cảnh nguồn cung chất lượng cao tại khu vực lõi tiếp tục hạn chế. Về dài hạn, động lực tăng trưởng sẽ chuyển dịch sang chất lượng và trải nghiệm, với các dự án được định vị như “destination retail”, dẫn đến sự phân hóa rõ nét hơn về hiệu suất và tăng trưởng giá thuê giữa các tài sản.

TỔNG NGUỒN CUNG Q2 2026



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

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI, Q2 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 = 26.350 vào thời điểm Q2 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	1.435.922	87,9%	\$51,8
Q2 2026	1.435.922	87,9%	\$51,8
Theo quý	▲ 0,1%	▲ 1,5 đpt	▲ 0,8%
Theo năm	▲ 1,9%	▲ 2,6 đpt	▲ 10,0%

Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.350 vào thời điểm Q2 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	178.500
Phía Tây	144.253
TỔNG CỘNG	338.909

DỰ ÁN MỚI NỔI BẬT TRONG 6T 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
Vincom Đan Phượng	Trung tâm thương mại	Đan Phượng	Vincom Retail	25.000	2026

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

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

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

MAI LÊ
PHÓ GIÁM ĐỐC, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN, VIỆT NAM
Mai.Le1@cushwake.com

©2026 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

Q2 2026 Market Beat

Better never settles

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
USD4.659	▲	▲
Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m²)		
4.561	▼	▼
Lượng bán mới (căn)		
4.692	▼	▼
Nguồn cung mới (căn)		
(Tất cả loại hình)		

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2026

	Thay đổi theo năm	Triển vọng
8,2%	▲	▲
Tăng trưởng GDP		
4,4%	▲	▲
Lạm Phát(CPI)		
34,6	▲	▲
FDI (Tỷ USD)		

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

NGUỒN CUNG: CHUYỂN DỊCH SANG GIAI ĐOẠN PHÁT TRIỂN CÓ CHỌN LỌC

Thị trường căn hộ Hà Nội Q2 2026 bước vào giai đoạn phát triển chọn lọc, thể hiện qua sự suy giảm nguồn cung và tái cấu trúc cơ cấu sản phẩm. Tổng nguồn cung mở bán mới đạt khoảng 11.000 căn trong 6 tháng đầu năm, trong đó Q2 ghi nhận gần 4.700 căn, giảm 29% QoQ và 44% YoY, cho thấy xu hướng thận trọng hơn từ phía chủ đầu tư. Nguồn cung mới tiếp tục tập trung tại khu vực ngoài trung tâm, với 44% tại Rìa trung tâm và 48% tại Ngoại thành, trong khi phần còn lại thuộc khu vực Phía Tây. Xu hướng này phản ánh quá trình dịch chuyển ra vùng ven, dưới tác động của quỹ đất nội đô hạn chế, chi phí phát triển gia tăng, cùng định hướng quy hoạch đô thị đa cực với 9 cực tăng trưởng thay vì tập trung vào khu vực lõi. Về cơ cấu phân khúc, thị trường duy trì tình trạng mất cân đối, khi phân khúc Hạng Sang chiếm hơn 52% nguồn cung, trong khi phân khúc Bình dân gần như vắng bóng, cho thấy nguồn cung hiện tại chưa đáp ứng nhu cầu ở thực. Các dự án mở bán chủ yếu là những dự án có pháp lý hoàn chỉnh, được phát triển bởi chủ đầu tư uy tín, tích hợp hệ tiện ích đa dạng và đi kèm chính sách bán hàng hấp dẫn, phản ánh xu hướng nâng cao tiêu chuẩn phát triển và củng cố pha thị trường mang tính chọn lọc.

NGUỒN CẦU: HOẠT ĐỘNG GIAO DỊCH CHỪNG LẠI

Tương tự nguồn cung, nhu cầu thị trường cũng phản ánh xu hướng phát triển mang tính chọn lọc. Trong 6 tháng đầu năm 2026, thị trường căn hộ Hà Nội ghi nhận khoảng 9.700 căn được tiêu thụ, trong đó riêng Q2 đạt gần 4.600 căn, giảm 12% QoQ và 45% YoY. Sự suy giảm giao dịch một phần đến từ cơ cấu nguồn cung, khi phân khúc Hạng sang và Cao cấp chiếm khoảng 72%, làm gia tăng tình trạng lệch pha cung cầu. Đồng thời, tâm lý nhà đầu tư trở nên thận trọng hơn, với xu hướng trì hoãn quyết định trong bối cảnh Hà Nội triển khai quy hoạch mới theo mô hình đa cực với 9 trung tâm đô thị và 9 cực tăng trưởng, thay vì tập trung vào khu vực lõi. Diễn biến này cho thấy thị trường đang bước vào giai đoạn sàng lọc cả về sản phẩm và dòng tiền, trong đó nhu cầu tập trung nhiều hơn vào các dự án có vị trí chiến lược, pháp lý rõ ràng và tiềm năng tăng trưởng dài hạn.

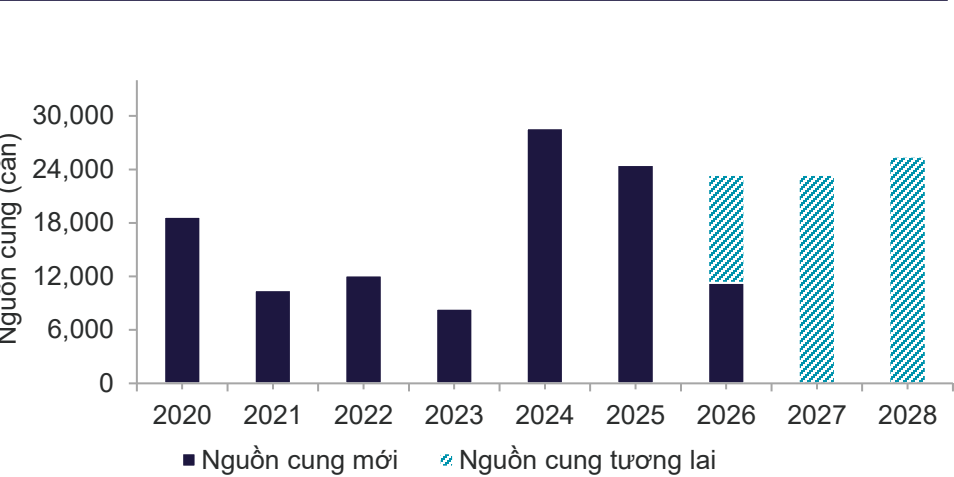
GIÁ BÁN: TIẾP TỤC NEO CAO DO CƠ CẤU NGUỒN CUNG LỆCH VỀ PHÂN KHÚC CAO CẤP

Giá bán sơ cấp bình quân trong Q2 2026 đạt khoảng 4.659 USD/m², tăng 19% theo quý và 36% theo năm. Mức tăng này chủ yếu xuất phát từ cơ cấu nguồn cung mới khi hơn 72% sản phẩm mở bán thuộc phân khúc Cao cấp và Hạng sang. Trong khi đó, phân khúc căn hộ bình dân tiếp tục vắng bóng trên thị trường, dẫn đến tình trạng thiếu hụt các sản phẩm phù hợp với nhóm khách hàng đại chúng và qua đó duy trì áp lực đáng kể lên khả năng chi trả.

TRIỂN VỌNG: THỊ TRƯỜNG BỀN VỮNG HƠN VỚI MỨC GIÁ PHÂN HÓA GIỮA CÁC KHU VỰC

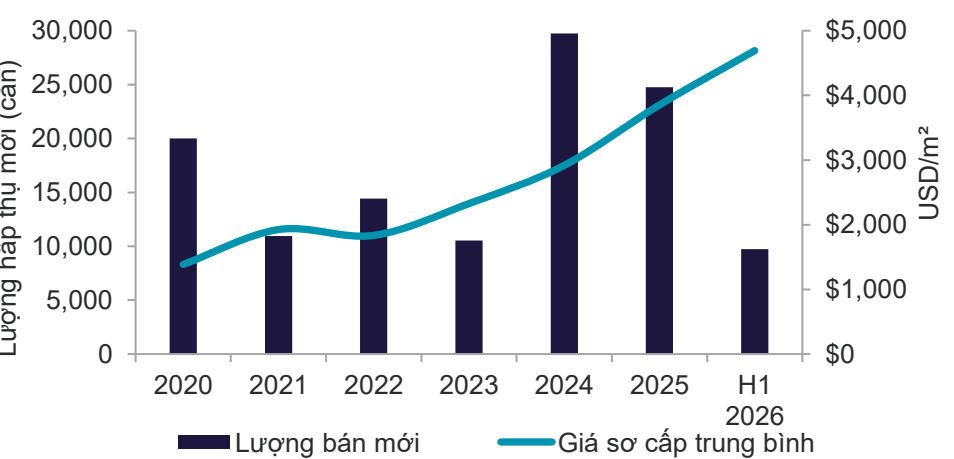
Về nguồn cung căn hộ: Trong trung và dài hạn, thị trường dự kiến điều chỉnh theo hướng bền vững, giảm đầu cơ và tăng tỷ trọng sản phẩm phục vụ nhu cầu ở thực. Theo Quy hoạch chung Hà Nội tầm nhìn 100 năm với định hướng giãn dân và phát triển 9 khu đô thị trung tâm và 9 cực tăng trưởng, nguồn cung nhà ở sẽ mở rộng tại khu vực Ngoại thành. Do đó, Ngoại thành được kỳ vọng sẽ dẫn dắt nguồn cung căn hộ trong tương lai. Về giá bán căn hộ: Trong ngắn hạn, giá bán tiếp tục xu hướng tăng do thiếu hụt nguồn cung căn hộ bình dân, trong khi nguồn cung mới chủ yếu thuộc phân khúc Cao cấp & Hạng Sang. Về dài hạn, giá có xu hướng phân hóa: khu vực nội đô (CBD) tiếp tục tăng do quỹ đất hạn chế, trong khi khu vực ngoại thành duy trì mức giá hợp lý hơn nhờ nguồn cung dồi dào.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q2 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 Q2 2026 = 26.350

NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
USD9.202	▼	▼
Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m ²)		
172	▼	▼
Lượng bán mới (căn)		
289	▲	▼
Nguồn cung mới (căn)		
(Tất cả loại hình)		

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2026

	Thay đổi theo năm	Triển vọng
8,2%	▲	▲
Tăng trưởng GDP		
4,4%	▲	▲
Lạm Phát(CPI)		
34,6	▲	▲
FDI (Tỷ USD)		

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

NGUỒN CUNG: NGOẠI THÀNH TIẾP TỤC DẪN DẮT NGUỒN CUNG MỚI

Trong 6 tháng đầu năm 2026, thị trường ghi nhận gần 500 căn nhà liền thổ được mở bán. Trong Q2 2026, thị trường nhà liền thổ Hà Nội ghi nhận khoảng 289 sản phẩm mở bán mới, tăng 26% so với quý trước nhưng giảm 87% so với cùng kỳ năm trước. Sự suy giảm nguồn cung theo năm chủ yếu xuất phát từ việc phần lớn các đợt mở bán trong nửa đầu năm 2026 đến từ các dự án quy mô nhỏ, trong khi vắng bóng các đại dự án khu đô thị tích hợp như cùng kỳ năm trước. Về phân bổ không gian, khu vực Ngoại thành tiếp tục chiếm ưu thế khi đóng góp khoảng 82% tổng nguồn cung mở bán mới, trong khi khu vực Trung tâm duy trì tỷ trọng hạn chế. Xu hướng này phù hợp với định hướng quy hoạch Hà Nội tầm nhìn dài hạn, trong đó thành phố phát triển theo mô hình đa cực với 9 cực tăng trưởng và 9 trung tâm đô thị, thay vì tập trung chủ yếu vào khu vực lõi nội đô như trước đây.

NGUỒN CẦU: THANH KHOẢN THỊ TRƯỜNG SUY GIẢM

Thị trường nhà liền thổ Hà Nội Q2 2026 ghi nhận gần hơn 170 giao dịch, (-60% theo quý; -92% theo năm). Tính tổng 6 tháng đầu năm, hơn 600 giao dịch được ghi nhận, trong đó phần lớn thanh khoản tập trung tại các khu đô thị tích hợp có hạ tầng và hệ tiện ích đồng bộ. Sự sụt giảm đáng kể về lượng giao dịch phản ánh xu hướng thận trọng của nhà đầu tư đối với phân khúc tài sản có giá trị lớn, trong bối cảnh các yếu tố kinh tế và địa chính trị toàn cầu tiếp tục diễn biến phức tạp. Bên cạnh đó, thị trường cũng ghi nhận tâm lý chờ đợi rõ nét khi nhà đầu tư tạm hoãn quyết định xuống tiền nhằm quan sát thêm các thông tin liên quan đến định hướng quy hoạch đô thị mới của Hà Nội, đặc biệt là kế hoạch phát triển theo mô hình đa cực với 9 trung tâm đô thị. Trong ngắn hạn, những yếu tố này dự kiến sẽ tiếp tục ảnh hưởng đến tốc độ hấp thụ của thị trường, trong khi nhu cầu thực và dòng tiền đầu tư có xu hướng dịch chuyển có chọn lọc hơn về các dự án quy mô lớn, pháp lý rõ ràng và có khả năng khai thác giá trị bền vững trong dài hạn.

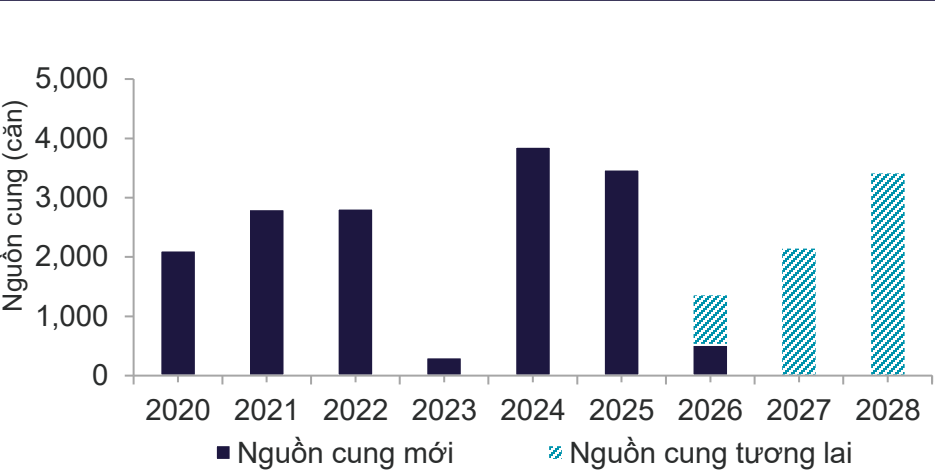
GIÁ BÁN: GIÁ SƠ CẤP ĐIỀU CHỈNH NHỜ NGUỒN CUNG NGOẠI THÀNH CÓ MỨC GIÁ DỄ TIẾP CẬN HƠN

Trong Q2 2026, giá bán sơ cấp trung bình nhà liền thổ Hà Nội đạt 9.202 USD/m², (-6% theo quý; -12% theo năm). Mức giảm theo quý và theo năm này chủ yếu do 82% nguồn cung mới gia nhập thị trường thuộc các khu vực Ngoại thành như Hoài Đức, Thường Tín, Thạch Thất, Gia Lâm và Phúc Thọ.

TRIỂN VỌNG: XU HƯỚNG DỊCH CHUYỂN RA KHỎI LỐI NỘI ĐÔ

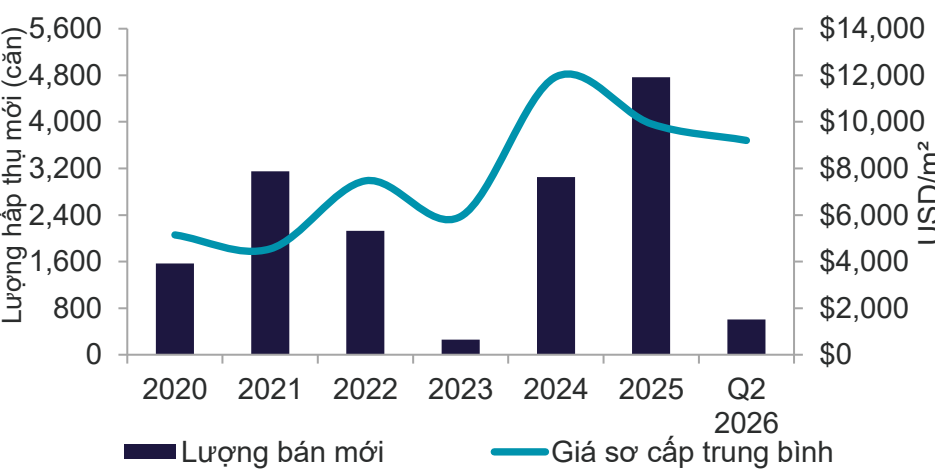
Nguồn cung nhà liền thổ tại Hà Nội trong trung hạn dự kiến tiếp tục dịch chuyển ra khu vực Ngoại thành, chiếm khoảng 72% tổng nguồn cung trong giai đoạn 2026–2028. Xu hướng này phản ánh lợi thế về quỹ đất cũng như sự phát triển dần của hệ thống hạ tầng giao thông, với một số dự án trọng điểm như Vành đai 4, Vành đai 5, các cầu vượt sông Hồng và các tuyến đường sắt đô thị kết nối khu vực lõi với các khu vực vệ tinh. Diễn biến này nhìn chung phù hợp với định hướng quy hoạch đô thị của Hà Nội theo mô hình đa cực đa trung tâm. Trong bối cảnh đó, thị trường có xu hướng phân hóa rõ nét hơn giữa các khu vực và loại hình sản phẩm. Nguồn cung tương lai dự kiến tập trung vào các dự án có quy hoạch bài bản, pháp lý rõ ràng và hệ tiện ích đồng bộ, trong khi cấu trúc nhu cầu có thể từng bước dịch chuyển theo hướng cân bằng hơn giữa nhu cầu đầu tư và nhu cầu ở thực trong trung và dài hạn.

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 Q2 2026 = 26.350

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	11.263	9.741	63%	4.659	519	603	30%	\$9.202
Q2 2026	4.692	4.561	61%	4.659	289	172	18%	\$9.202
QoQ	▼ 29%	▼ 12%	▼ 2 đpt	▲ 19%	▲ 26%	▼ 60%	▼ 24 đpt	▼ 6%
YoY	▼ 44%	▼ 45%	▼ 16 đpt	▲ 36%	▼ 87%	▼ 92%	▼ 55 đpt	▼ 12%

*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 Q2 năm 2026 = 26.350

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2026 – 2028

SUBMARKET	CĂN HỘ (CĂN)	NHÀ LIỀN THỔ (CĂN)
Trung Tâm	51	0
Rìa Trung Tâm	15.539	495
Phía Tây	10.353	1.301
Ngoại ô	50.481	4.636

DỰ ÁN NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG Q2 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
Imperia Sky Park	Căn hộ	Ngoại thành	MIK Group	3.000
Hanoi Seasons Garden	Căn hộ	Rìa trung tâm	Masterise Group	3.944
Iconia Lakeside	Căn hộ	Ngoại thành	Mipec	603
Noble Palace Tây Thăng 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 TƯƠNG LAI NỔI BẬT

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	THỜI GIAN DỰ KIẾN TRIỂN KHAI
Sunshine River Park	Căn hộ	Phía Tây	Sunshine Group	888	2026
The Magnolia	Căn hộ	Ngoại thành	MIK Group	569	2026
Metropoli5	Căn hộ	Ngoại thành	Vietradico	537	2026
Pearl Rivera	Nhà liền thổ	Ngoại thành	Prime Land	857	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

MAI LÊ
PHÓ GIÁM ĐỐC, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN, VIỆT NAM
Mai.Le1@cushwake.com

©2026 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

Q2 2026 Market Beat

Better never settles

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN BẮC (*)

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q2 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

64%

Tỷ lệ lấp đầy

Thay đổi
theo quý



Thay đổi
theo năm



25.225

Tổng nguồn cung (ha)



USD137,7

Giá thuê sơ cấp
trung bình, USD/m²/thời hạn



CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2026

8,2%

Tăng trưởng GDP

Theo
năm



Triển
vọng



4,4%

Lạm Phát (CPI)



34,6

FDI (Tỷ USD)



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam,
Moody's Analytics, Cục Thống kê

NGUỒN CUNG: HẢI PHÒNG VÀ BẮC NINH TIẾP TỤC DẪN ĐẦU NGUỒN CUNG

Tính đến Q2 2026, tổng quỹ đất khu công nghiệp lũy kế tại miền Bắc đã vượt 25.200 ha, tăng 0,4% QoQ và 15,7% YoY. Trong 6 tháng đầu năm 2026, thị trường ghi nhận hơn 1.200 ha nguồn cung mới từ sáu khu công nghiệp được khởi công tại Hải Phòng, Bắc Ninh và Ninh Bình, phản ánh xu hướng mở rộng quỹ đất nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng từ các doanh nghiệp sản xuất và FDI.

Về cơ cấu nguồn cung lũy kế đến Q2 2026, Hải Phòng dẫn đầu với khoảng 26%, theo sau là Bắc Ninh với 21%, trong khi Hưng Yên và Ninh Bình cùng chiếm khoảng 13%. Diễn biến này cho thấy các trung tâm công nghiệp trọng điểm tiếp tục giữ vai trò dẫn dắt thị trường, đồng thời các địa phương vệ tinh đang dần nổi lên nhờ quỹ đất dồi dào và lợi thế chi phí cạnh tranh.

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

Bất chấp sự gia tăng nguồn cung, nhu cầu thuê vẫn duy trì ổn định tại các trung tâm công nghiệp trọng điểm. Cụ thể, trong Q2 2026, tỷ lệ lấp đầy bình quân của thị trường đất khu công nghiệp miền Bắc đạt 64%, giảm 2,7 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, mức giảm này đã nằm trong dự báo và không phản ánh sự suy yếu của nhu cầu thị trường. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc nguồn cung mới được đưa vào khai thác với quy mô lớn tại các tỉnh thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc. Do các dự án mới thường có tốc độ hấp thụ chậm trong giai đoạn đầu, tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường tạm thời chịu áp lực giảm.

Hà Nội tiếp tục ghi nhận tỷ lệ lấp đầy gần như tuyệt đối, trong khi Bắc Ninh, Hưng Yên duy trì mức cao khoảng trên 70%, theo sau là Hải Phòng, Phú Thọ với tỷ lệ lấp đầy đạt trên 60%. Hoạt động cho thuê tập trung chủ yếu vào các ngành sản xuất có giá trị gia tăng cao như công nghệ cao, AI, và linh kiện điện tử, cho thấy sức cầu từ nhóm khách thuê công nghiệp trọng điểm vẫn tương đối bền vững.

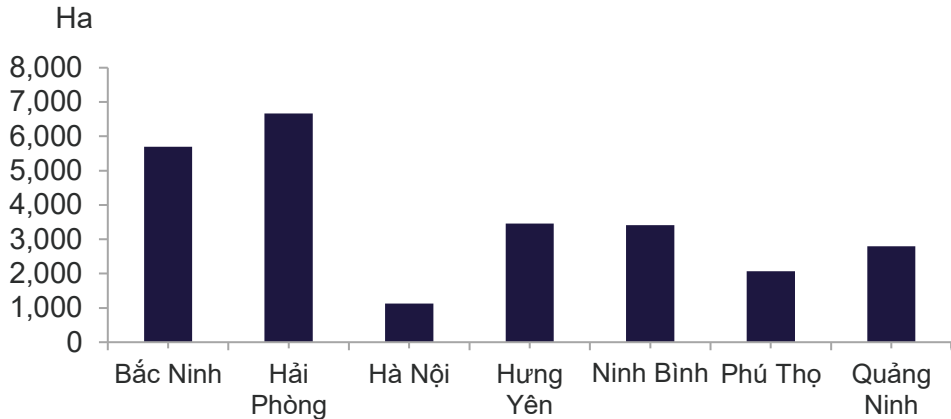
GIÁ THUÊ: ỔN ĐỊNH THEO QUÝ VÀ THEO NĂM

Giá chào thuê bình quân đạt 137,7 USD/m²/chu kỳ thuê, ghi nhận mức tăng gần như đi ngang theo quý và tăng 2,7% theo năm. Mức tăng theo năm 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 7.200 ha đất khu công nghiệp mới từ các dự án đang được triển khai. Triển vọng thị trường miền Bắc dự kiến vẫn tích cực trong trung và dài hạn, được hỗ trợ bởi dòng vốn FDI, quá trình mở rộng hạ tầng giao thông và xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu. Mặc dù tỷ lệ lấp đầy có thể chịu áp lực ngắn hạn do nguồn cung mới gia tăng, nhu cầu thuê đất vẫn duy trì ổn định, đặc biệt từ các ngành điện tử, bán dẫn, công nghệ cao và logistics. Các địa phương như Bắc Ninh, Hải Phòng, và Hưng Yên dự kiến tiếp tục dẫn dắt thị trường nhờ lợi thế về hạ tầng, kết nối logistics và hệ sinh thái công nghiệp phát triển. Trong bối cảnh nhà đầu tư ngày càng ưu tiên các khu công nghiệp chất lượng cao, đáp ứng tiêu chuẩn ESG, nhu cầu hấp thụ tại các khu công nghiệp thế hệ mới được kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng trưởng.

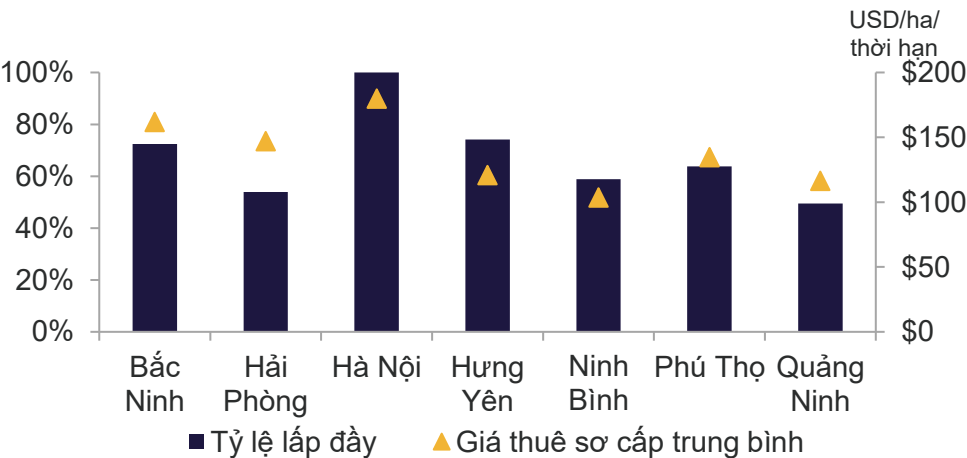
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q2 2026



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 Q2 2026: 26.350.

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG, Q2 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 Q2 2026: 26.350.

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN BẮC (*)

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q2 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		
~5,8 triệu	▲	▲
Tổng nguồn cung (m²)		
USD5,0	▲	▲
Giá thuê trung bình, USD/m²/tháng		

CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2026

	Theo năm	Triển vọng
8,2%	▲	▲
Tăng trưởng GDP		
4,4%	▲	▲
Lạm Phát (CPI)		
34,6	▲	▲
FDI (Tỷ USD)		

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam, Moody's Analytics, Cục Thống kê

NGUỒN CUNG: HẢI PHÒNG VÀ BẮC NINH TIẾP TỤC DẪN ĐẦU NGUỒN CUNG MỚI

Tính đến Q2 2026, tổng nguồn cung nhà xưởng xây sẵn tại miền Bắc đạt khoảng 5,8 triệu m², tăng 5,1% theo quý và 16,9% theo năm. Trong nửa đầu năm 2026, thị trường ghi nhận hơn 472.000 m² nguồn cung mới, trong đó riêng Q2 đóng góp trên 280.000 m². Phần lớn diện tích mới gia nhập thị trường đến từ các dự án tại Hải Phòng và Bắc Ninh, tiếp tục củng cố vị thế của hai địa phương này như những cực tăng trưởng công nghiệp trọng điểm của khu vực phía Bắc. Bên cạnh đó, Hưng Yên cũng ghi nhận nguồn cung mới, cho thấy vai trò ngày càng nổi bật của các thị trường vệ tinh trong việc đáp ứng nhu cầu mở rộng sản xuất và logistics.

NHU CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN DUY TRÌ ỔN ĐỊNH

Trong Q2 2026, tỷ lệ lấp đầy trung bình của thị trường miền Bắc đạt khoảng 86%, gần như đi ngang theo quý (-0,1 đpt) và tăng 4,5 đpt theo năm.

Tại các trung tâm công nghiệp trọng điểm, tỷ lệ lấp đầy ghi nhận xu hướng phân hóa. Hải Phòng đạt mức cải thiện 2 điểm phần trăm theo quý, trong khi Bắc Ninh giảm 2 điểm phần trăm, đưa tỷ lệ lấp đầy của cả hai địa phương về quanh mức 80%. Nguyên nhân chủ yếu đến từ lượng nguồn cung mới gia nhập thị trường trong quý, khi khoảng 97% diện tích RBF mới được bổ sung tập trung tại Bắc Ninh và Hải Phòng. Do đó, tỷ lệ lấp đầy ngắn hạn chịu áp lực điều chỉnh và dự kiến cần thêm thời gian để hấp thụ lượng nguồn cung mới này.

Trong khi đó, Hà Nội tiếp tục duy trì vị thế là thị trường có hiệu suất hoạt động cao nhất, nhờ nguồn cung hạn chế trong khi nhu cầu thuê vẫn ổn định. Các thị trường vệ tinh như Hưng Yên, Ninh Bình và Phú Thọ cũng ghi nhận kết quả khả quan với tỷ lệ lấp đầy vượt 95%, được hỗ trợ bởi lợi thế kết nối với Hà Nội và mạng lưới hạ tầng giao thông ngày càng hoàn thiện. Về nhu cầu thuê, các ngành sản xuất công nghệ cao tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt thị trường, bao gồm điện tử, linh kiện điện tử, bảng mạch và các lĩnh vực công nghệ tiên tiến.

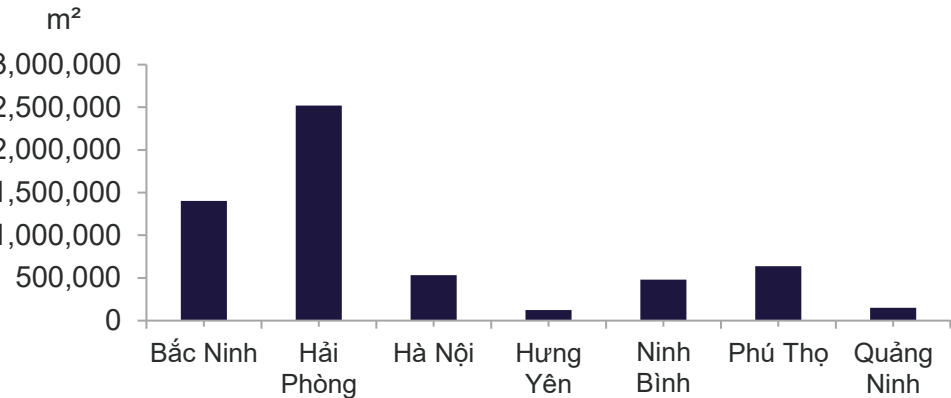
GIÁ THUÊ: DUY TRÌ ỔN ĐỊNH TRONG BỐI CẢNH NGUỒN CUNG MỚI

Trong Q2 2026, giá chào thuê trung bình tại miền Bắc giữ ở mức 5,0 USD/m²/tháng, tăng nhẹ theo quý và theo năm (+0,4% theo quý; +2,3% theo năm). Đà tăng giá theo năm được hỗ trợ bởi nhu cầu thuê ổn định từ các ngành sản xuất giá trị gia tăng cao, trong khi nguồn cung mới chủ yếu tập trung tại các trung tâm công nghiệp trọng điểm.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: ĐƯỢC THÚC ĐẨY BỞI HẠ TẦNG

Trong giai đoạn 2026–2028, miền Bắc dự kiến sẽ có thêm gần 965.000 m² diện tích RBF mới. Phần lớn nguồn cung tương lai dự kiến tiếp tục tập trung tại Bắc Ninh và Hải Phòng. Mặc dù nguồn cung gia tăng có thể ảnh hưởng đến tỷ lệ lấp đầy ngắn hạn, nhu cầu từ các ngành sản xuất định hướng xuất khẩu, điện tử và công nghệ cao được kỳ vọng sẽ hỗ trợ hoạt động hấp thụ. Giá thuê dự kiến duy trì ổn định, phản ánh sự cân bằng tương đối giữa cung và cầu trên thị trường.

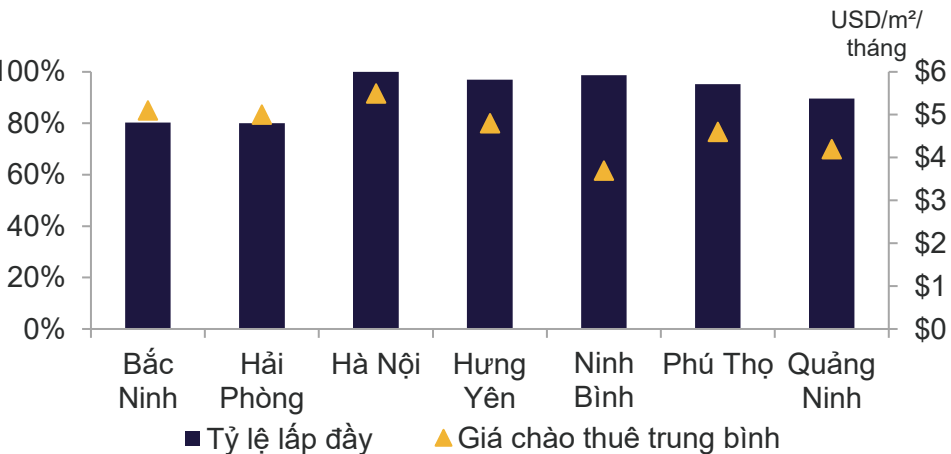
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q2 2026



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 Q2 2026: 26.350.

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 Q2 2026: 26.350.

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN BẮC (*)

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q2 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

	Theo quý	Theo năm
86%	▲	▲
Tỷ lệ lấp đầy		
~3,6 triệu	▲	▲
Tổng nguồn cung (m²)		
USD 4,9	▲	▲
Giá thuê trung bình, USD/m²/tháng		
*Thống kê bao gồm Kho xây sẵn (RBW) và Kho hỗn hợp (RBH)		

CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2026

	Theo năm	Triển vọng
8,2%	▲	▲
Tăng trưởng GDP		
4,4%	▲	▲
Lạm Phát (CPI)		
34,6	▲	▲
FDI (Tỷ USD)		

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam, Moody's Analytics, Cục Thống kê

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

NGUỒN CUNG: GẦN 40.000 M² NHÀ KHO XÂY SẴN MỚI GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Trong Q2 2026, thị trường ghi nhận xu hướng mở rộng, với hai dự án RBW mới đi vào thị trường tại Hải Phòng và Hưng Yên, đưa tổng nguồn cung tích lũy hiện hữu tại thị trường miền Bắc đạt khoảng 3,6 triệu m² diện tích cho thuê thuần, tương đương tăng 1,1% so với quý trước và 1,0% so với cùng kỳ năm trước.

Về phân bổ địa lý, cơ cấu nguồn cung Q2 2026 cho thấy thị trường miền Bắc có mức độ tập trung tương đối cao, với Bắc Ninh (44,2%) tiếp tục giữ vai trò trung tâm nguồn cung lớn nhất, trong khi Hải Phòng (24,3%) và Hưng Yên (19,8%) là hai thị trường quan trọng tiếp theo, được hỗ trợ bởi lợi thế về cảng biển - logistics quốc tế và kết nối với Hà Nội - mạng lưới công nghiệp phía Bắc.

NHU CẦU: TIẾP TỤC DUY TRÌ XU HƯỚNG TĂNG

Tỷ lệ lấp đầy bình quân đạt khoảng 85,7% trong Q2 2026, tăng +3,8 đpt theo quý và +12,1 đpt theo năm, cho thấy nhu cầu thuê tiếp tục tăng trưởng và tốc độ hấp thụ nguồn cung mới duy trì ở mức tích cực. Động lực chính đến từ sự mở rộng của hoạt động sản xuất công nghiệp, đặc biệt tại các cụm công nghiệp tập trung nhiều doanh nghiệp FDI, cùng với nhu cầu logistics ngày càng tăng khi chuỗi cung ứng và hoạt động phân phối tiếp tục mở rộng.

Hưng Yên ghi nhận tỷ lệ lấp đầy cao nhất trong nhóm thị trường còn dư địa nguồn cung, đạt 92,4% trong Q2 2026, tăng 3,1 đpt theo quý, trong khi Hải Phòng duy trì ở mức cao 86,4%. Đáng chú ý, Bắc Ninh ghi nhận mức cải thiện mạnh nhất, tăng 7,3 đpt lên 79,12%, cho thấy thị trường có quy mô nguồn cung lớn nhất khu vực vẫn là điểm đến thu hút các doanh nghiệp logistics quy mô lớn. Trong khi đó, Hà Nội tiếp tục đạt 100% lấp đầy, phản ánh nguồn cung hạn chế và nhu cầu ổn định.

GIÁ THUÊ: ỔN ĐỊNH

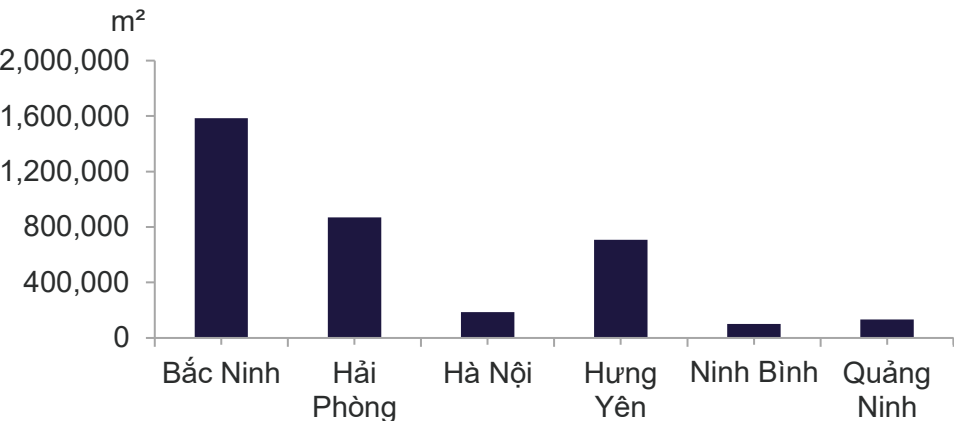
Giá chào thuê trong Q2 2026 duy trì ở mức khoảng 4,9 USD/m²/tháng, tăng nhẹ 0,6% so với quý trước và 1,4% so với cùng kỳ năm trước. Mức tăng giá khiêm tốn phản ánh trạng thái cân bằng tương đối giữa nhu cầu thuê và nguồn cung hiện hữu. Đồng thời, việc giá thuê không tăng mạnh dù tỷ lệ lấp đầy cải thiện cho thấy nguồn cung tại các trung tâm logistics lớn vẫn đáp ứng tương đối tốt nhu cầu thị trường.

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

Trong giai đoạn 2026-2028, khu vực kinh tế trọng điểm phía bắc dự kiến sẽ có thêm khoảng 636.000 m² RBW mới, Bắc Ninh và Hải Phòng sẽ tiếp tục giữ vai trò là hai thị trường dẫn đầu nguồn cung mới, lần lượt được hỗ trợ bởi hệ sinh thái sản xuất công nghiệp, đặc biệt là điện tử và công nghệ cao, cùng lợi thế về cảng biển và logistics quốc tế.

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.

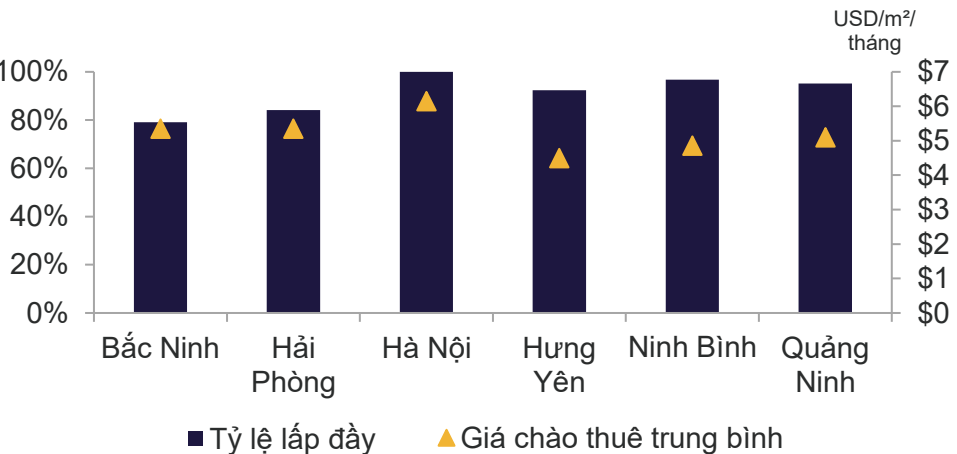
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q2 2026



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 Q2 2026: 26.350.

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 Q2 2026: 26.350.

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	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)
Q2 2026	25.225	64%	\$ 137,7	5.851.000	86%	\$ 5,0	3.585.000	86%	\$ 4,9
Theo quý	▲ 0,4%	▲ 0,6đpt	◀▶	▲ 5,1%	▼ 0,1 đpt	▲ 0,4%	▲ 1,1%	▲ 3,8 đpt	▲ 0,6%
Theo năm	▲ 15,7%	▼ 2,7đpt	▲ 2,7%	▲ 16,9%	▲ 2,3 đpt	▲ 2,3%	▲ 1,0%	▲ 12,1 đpt	▲ 1,4%

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 = 26.350 trong Q2 2026

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO LOẠI HÌNH, 2026 - 2028

LOẠI HÌNH	NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI	TĂNG TRƯỞNG CAGR (2026 – 2028)
Đất KCN	7.485 ha	9,0 %/năm
Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	965.000 m²	5,5 %/năm
Nhà kho xây sẵn (RBW)	636.000 m²	5,6 %/năm

DỰ ÁN NỔI BẬT TRIỂN KHAI TRONG 6T 2026

DỰ ÁN	TỈNH / THÀNH PHỐ	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
Frasers Industrial Centre Yên Mỹ p2	Hưng Yên	RBF	13.200 m²	Frasers
KCN Vietnam Phúc Điền Lô A8	Hải Phòng	RBF	93.500 m²	KCN Vietnam
SLP Tiên Du	Bắc Ninh	RBF	68.856 m²	SLP
nPL VSIP Bắc Ninh 2	Bắc Ninh	RBF	35.000 m²	nPL
BW Phúc Điền mở rộng Lô A1 A2	Hải Phòng	RBF	43.920 m²	BW Industrial
KCN Vietnam Phúc Điền	Hải Phòng	RBH	24.209 m²	KCN Vietnam
Yusen Logistics Hưng Yên	Hưng Yên	RBW	18.634 m²	Yusen Logistics

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

MAI LÊ
PHÓ GIÁM ĐỐC, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN, VIỆT NAM
Mai.Le1@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.

©2026 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) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2024, the firm reported revenue of \$9.4 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that Better never settles, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com