



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.

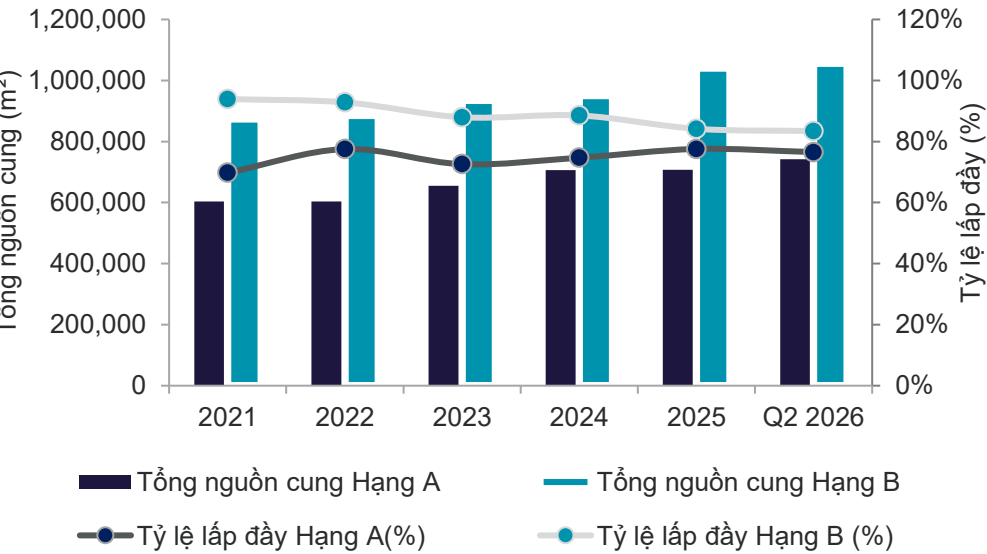
GIÁ THUÊ: TĂNG NHẸ THEO QUÝ VÀ THEO NĂM

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

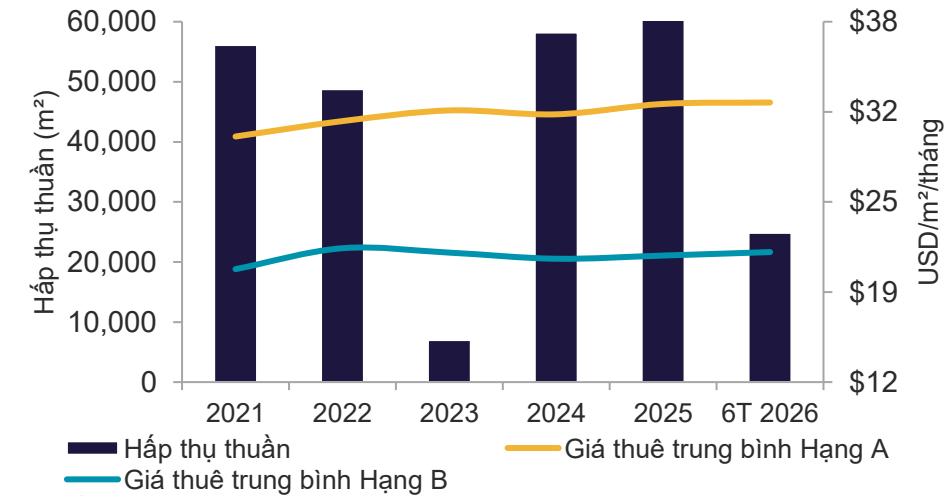
Trong giai đoạn 2026–2028, thị trường văn phòng Hà Nội được dự báo sẽ bổ sung khoảng 400.000 m² nguồn cung mới. Trong đó, khu vực Phía Tây tiếp tục đóng vai trò chủ đạo khi chiếm khoảng 83% tổng nguồn cung tương lai, qua đó củng cố vị thế là khu vực phát triển trọng điểm của thị trường. Trong bối cảnh 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.