



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.

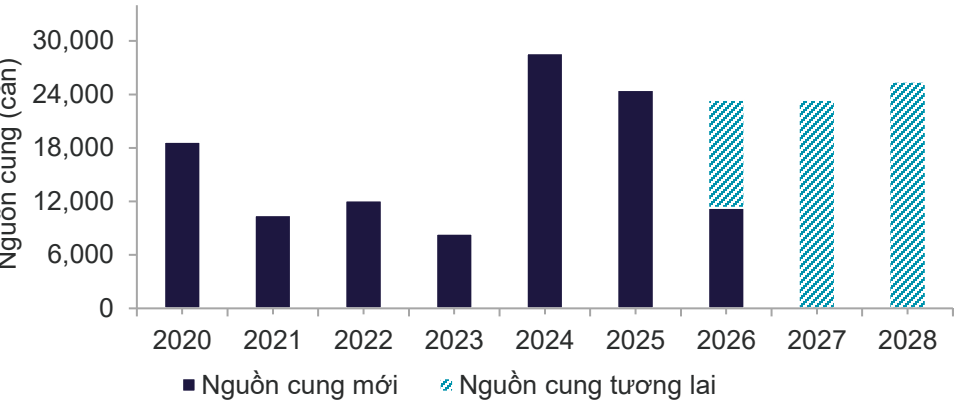
GIÁ BÁN: TIẾP TỤC NEO CAO DO CƠ CẤU NGUỒN CUNG LỆCH VỀ PHÂN KHÚC CAO CẤP

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

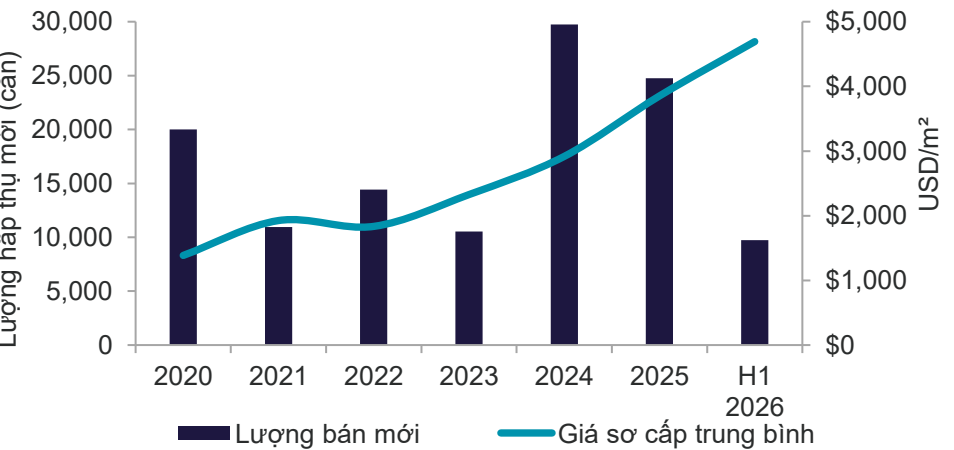
Về nguồn cung căn hộ: Trong trung và dài hạn, thị trường dự kiến điều chỉnh theo hướng bền vững, giảm đầu cơ và tăng tỷ trọng sản phẩm phục vụ nhu cầu ở thực. Theo Quy hoạch chung Hà Nội tầm nhìn 100 năm với định hướng giãn dân và phát triển 9 khu đô thị trung tâm và 9 cực tăng trưởng, nguồn cung nhà 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.

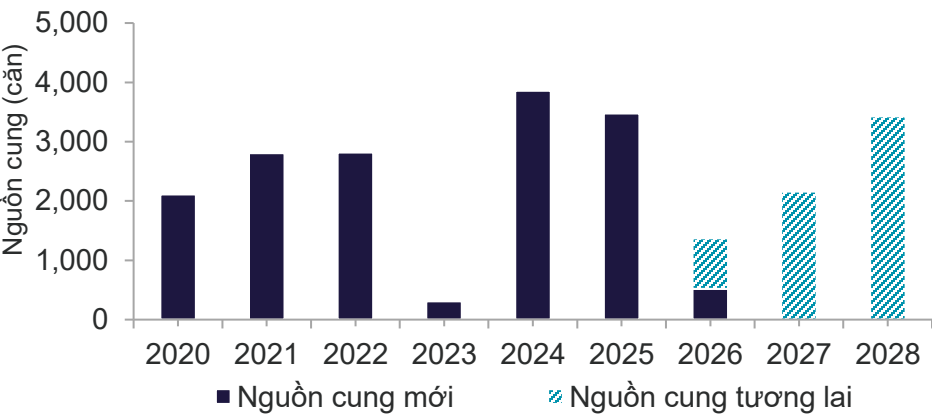
GIÁ BÁN: GIÁ SƠ CẤP ĐIỀU CHỈNH NHỜ NGUỒN CUNG NGOẠI THÀNH CÓ MỨC GIÁ DỄ TIẾP CẬN HƠN

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

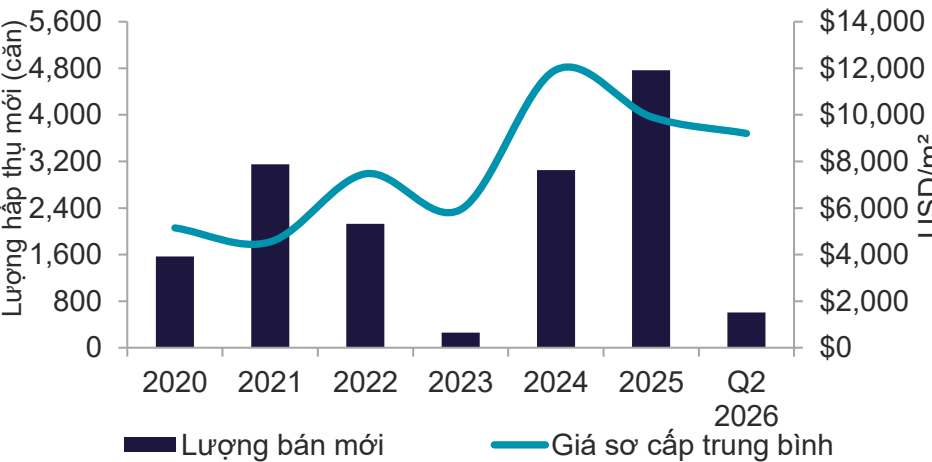
Nguồn cung nhà liền thổ tại Hà Nội trong trung hạn dự kiến tiếp tục dịch chuyển ra khu vực Ngoại thành, chiếm khoảng 72% tổng nguồn cung trong giai đoạn 2026–2028. Xu hướng này phản ánh lợi thế về quỹ đất cũng như sự phát triển dần của hệ thống hạ tầng giao thông, với một số dự án trọng điểm như Vành 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:	Loại hình nhà liền thổ:
- 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	- 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.