CUSHMAN & WAKEFIELD

HÀ NỘI
BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG MARKETBEAT
Q3 2026

Better never settles

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ NỔI BẬT

VIỆT NAM Q3 2026 – DUY TRÌ ĐÀ TĂNG TRƯỞNG TÍCH CỰC

TĂNG TRƯỞNG GDP VIỆT NAM 9T 2026

9,01%

CPI VIỆT NAM 9T 2026, YoY

4,52%

▲1,2 điểm phần trăm YoY

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI FDI

50,36 tỷ USD

▲76,0% YoY

THU NHẬP BÌNH QUÂN ĐẦU NGƯỜI Q2 2026

9,2 triệu VND/tháng

▲9,9% YoY

TỶ GIÁ HỐI ĐOÁI USD/VND Q3 2026

26.250

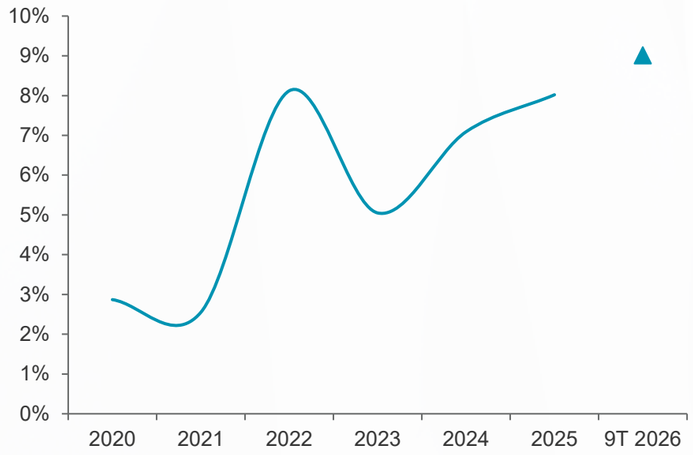
▼1,3% YoY



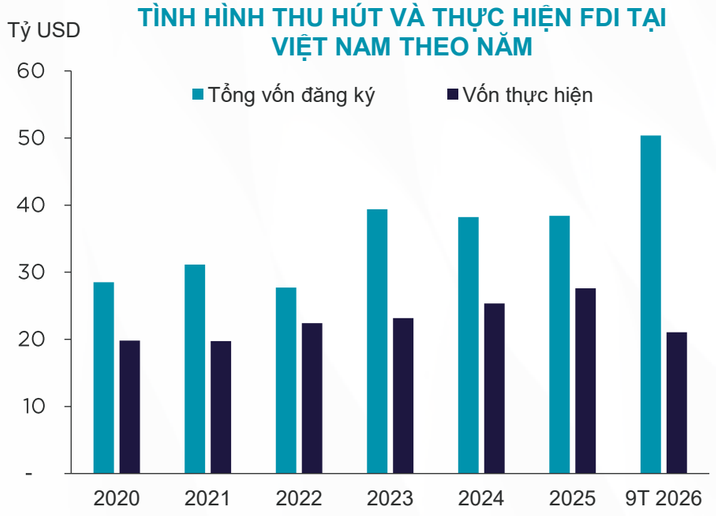
Nguồn: Cục Thống Kê – Bộ Tài chính Việt Nam, Cushman & Wakefield Việt Nam tổng hợp

TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM

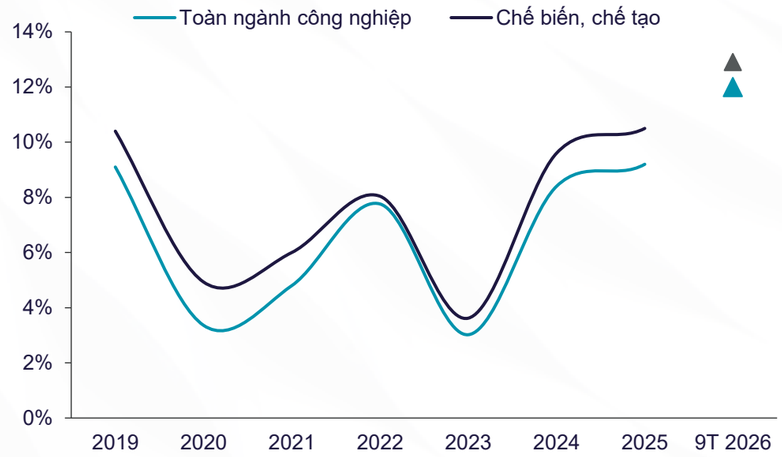
TĂNG TRƯỞNG GDP VIỆT NAM THEO NĂM



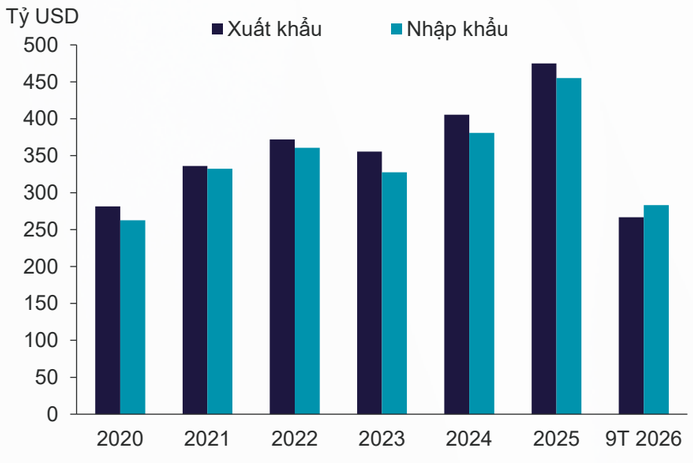
TÌNH HÌNH THU HÚT VÀ THỰC HIỆN FDI TẠI VIỆT NAM THEO NĂM



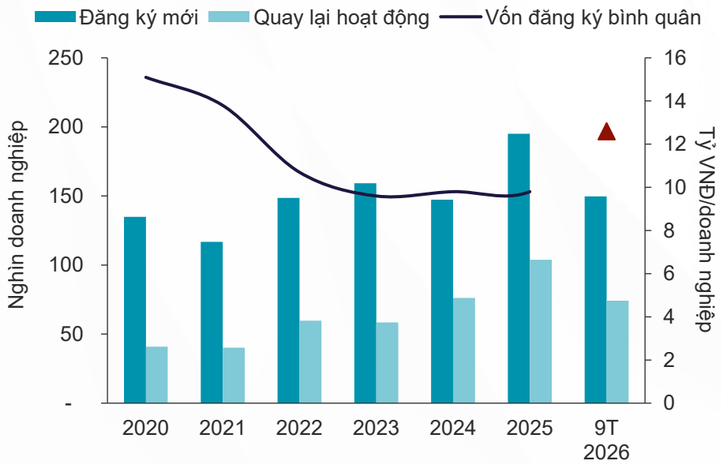
CHỈ SỐ IIP CỦA VIỆT NAM THEO NĂM



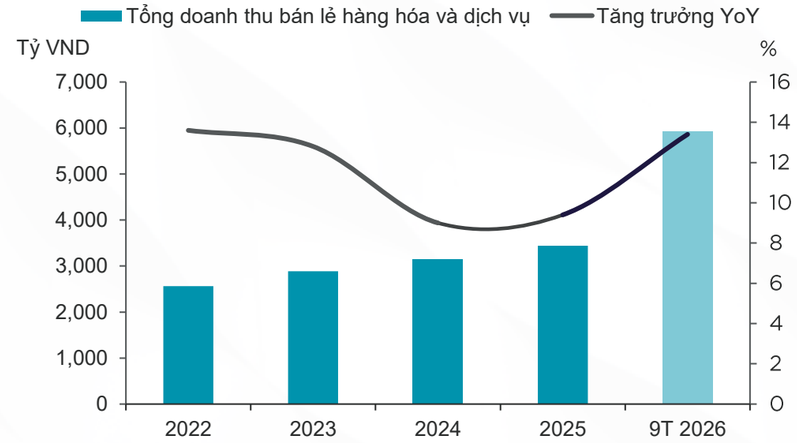
KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT NAM



TÌNH HÌNH ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP VIỆT NAM



TỔNG DOANH THU BÁN LẺ HÀNG HÓA VÀ DỊCH VỤ



Nguồn: Cục Thống Kê – Bộ Tài chính Việt Nam, Cushman & Wakefield Việt Nam tổng hợp

CUSHMAN & WAKEFIELD

HÀ NỘI
THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG
Q3 2026 MarketBeat

Better never settles

MARKETBEAT
HÀ NỘI
THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
854.000 Hạng A giá thuê trung bình (VNĐ/m²/tháng)	▲	▲
12.423 Lượng hấp thụ thuần (m²) *(Hạng A&B)*	▲	▲
59.724 Nguồn cung mới (m²) *(Hạng A&B)*	▲	▲

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2026

	Thay đổi theo năm	Triển vọng
9,0% Tăng trưởng GDP	▲	▲
4,5% Lạm Phát(CPI)	▲	◀▶
50,4 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: PHÍA TÂY ĐÓN NGUỒN CUNG MỚI TRONG Q3 2026

Trong Q3 2026, thị trường ghi nhận khoảng 59.724 m² NLA mới từ một dự án Hạng A tại khu vực Rìa Trung Tâm. Lũy kế 9 tháng đầu năm 2026, tổng nguồn cung đạt hơn 110.100 m² NLA từ 4 dự án (3 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 hoàn thành trong 9T 2026 đều đã đạt hoặc đang trong quá trình đạt chứng nhận LEED, cho thấy ESG đang ngày càng trở thành một yếu tố trọng tâm trong chiến lược phát triển văn phòng tại hà nội. Khi các tiêu chuẩn phát triển bền vững tiếp tục được áp dụng rộng rãi, các tòa nhà đạt chứng nhận xanh đang dần thiết lập chuẩn mực mới cho nguồn cung văn phòng chất lượng cao, đồng thời gia tăng lợi thế cạnh tranh và đáp ứng tốt hơn nhu cầu ngày càng đa dạng của khách thuê.

NHU CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY HẠNG A GIẢM DO CẠNH TRANH NGUỒN CUNG MỚI

Thị trường văn phòng Hà Nội ghi nhận diễn biến khác nhau giữa hai phân khúc Hạng A và Hạng B, chủ yếu dưới tác động của nguồn cung mới. Tại phân khúc Hạng A, tỷ lệ lấp đầy đạt khoảng 74%, giảm 4,9 điểm phần trăm theo quý và 2,5 điểm phần trăm theo năm. Mức giảm này chủ yếu đến từ việc ba tòa nhà mới gia nhập thị trường trong 9T 2026, làm gia tăng nguồn cung và kéo dài thời gian hấp thụ. Trong khi đó, nhu cầu thuê vẫn được duy trì, tập trung ở các ngành coworking space, tài chính - ngân hàng và công nghệ, với xu hướng ưu tiên các tòa nhà có chất lượng và tiêu chuẩn vận hành cao.

Ở phân khúc Hạng B, tỷ lệ lấp đầy đạt khoảng 83%, gần như đi ngang theo quý nhưng giảm 5,5 điểm phần trăm theo năm. Nhu cầu thuê nhìn chung vẫn ổn định nhờ mức giá thuê phù hợp, đặc biệt tại các tòa nhà có vị trí thuận lợi và hạ tầng kết nối tốt. Mức giảm theo năm chủ yếu phản ánh tác động của bốn dự án Hạng B mới gia nhập thị trường trong giai đoạn Q3/2025 - Q3/2026.

Nhìn chung, sự sụt giảm tỷ lệ lấp đầy ở cả hai phân khúc theo năm chủ yếu phản ánh quá trình hấp thụ nguồn cung mới. Trong khi Hạng A thu hút nhu cầu đối với không gian làm việc chất lượng cao, Hạng B tiếp tục duy trì sức hút nhờ lợi thế về chi phí và hiệu quả sử dụng.

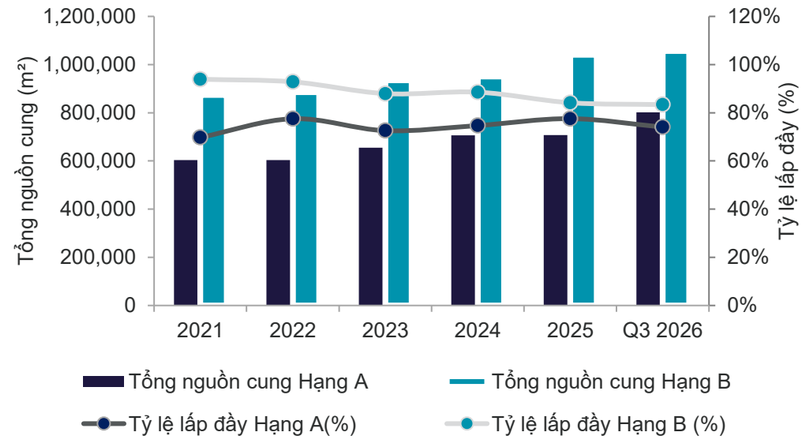
GIÁ THUÊ: TĂNG NHẸ THEO QUÝ VÀ THEO NĂM

Trong Q3 2026, giá chào thuê trung bình của văn phòng Hạng A và Hạng B đều tăng nhẹ, đạt lần lượt khoảng 854 nghìn VNĐ/m²/tháng, (+0,9% QoQ; +1,4% YoY) và khoảng 561 nghìn VNĐ/m²/tháng (+0,1% QoQ; +0,8% YoY).

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

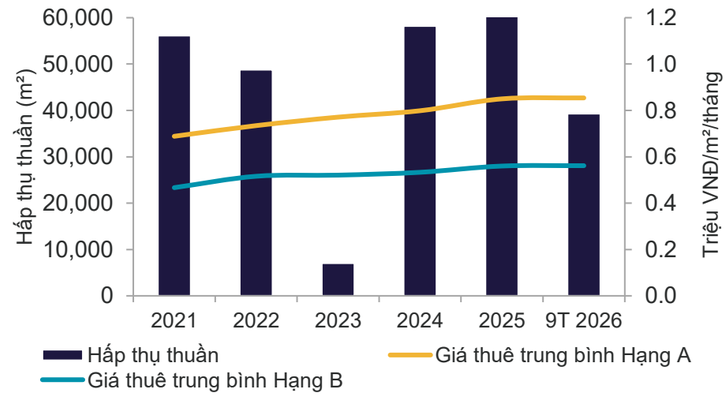
Từ 3 tháng cuối năm 2026 đến năm 2028, Hà Nội dự kiến ghi nhận thêm khoảng 340.000 m² diện tích văn phòng mới. Khu vực Phía Tây tiếp tục là động lực tăng trưởng chính, đóng góp khoảng 73% tổng nguồn cung tương lai, qua đó củng cố vị thế là điểm đến trọng yếu của các dự án văn phòng mới. Trong khi các tòa nhà thế hệ mới ngày càng chú trọng chất lượng xây dựng, tiện ích hiện đại và các chứng chỉ phát triển bền vững, áp lực cạnh tranh đối với nguồn cung hiện hữu được dự báo sẽ gia tăng. Xu hướng này nhiều khả năng sẽ thúc đẩy các chủ sở hữu đẩy mạnh chiến lược tái định vị thông qua cải tạo, nâng cấp hoặc tối ưu mô hình khai thác nhằm duy trì tỷ lệ lấp đầy và nâng cao khả năng thu hút khách thuê trong dài hạn.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU Q3 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q3 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

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

USD/VND = 26.250 tính đến Q3 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.

© 2025 Cushman & Wakefield

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	110.116	39.267	1.858.393				
Q3 2026	59.724	12.423	1.858.393	74,1%	83,4%	854.000	561.000
QoQ	▲192%	▲34%	▲3%	▼4,9 đpt	-	▲0,9%	▲0,1%
YoY	-	▲173%	▲11%	▼ 2,5 đpt	▼5,5 đpt	▲1,4%	▲0,8%

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.250 tính đến Q3 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	249.250
Ngoại ô	52.500
TỔNG	**339.909**

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 quân khác

DỰ ÁN MỚI TRONG Q3 2026

TÊN DỰ ÁN	HẠNG	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA(m²)
IFC Hanoi	A	Bắc Từ Liêm	Công ty TNHH JR22 VIỆT	59.724

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	HẠNG	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m²)	THỜI GIAN RA MẮT DỰ KIẾN
Parc Hanoi	A	Bắc Từ Liêm	Indochina Kajima	44.942	2027
CMC Creative Space	B	Bắc Từ Liêm	CMC	40.000	2027

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

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.

CUSHMAN & WAKEFIELD

HÀ NỘI
THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q3 2026 MarketBeat

Better never settles



MARKETBEAT

HÀ NỘI

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG Q3 2026

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
1.365.762 Giá thuê trung bình tầng trệt (VNĐ/m²/tháng)	▲	▲
87,7% Tỷ lệ lấp đầy (%)	▼	▲
45.000 Nguồn cung mới (m²)	▲	▲

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

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2026

	Theo năm	Triển vọng
9,0% Tăng trưởng GDP	▲	▲
4,5% Lạm phát (CPI)	▲	◀▶
50,4 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 Q3 2026, thị trường bán lẻ Hà Nội đón nhận hơn 45.000 m² nguồn cung mới, nâng tổng diện tích sàn bán lẻ lên khoảng 1,48 triệu m². Nguồn cung tăng thêm chủ yếu đến từ một trung tâm thương mại mới cùng một khối đế bán lẻ tại khu vực Ngoại Thành. Diễn biến này tiếp tục củng cố xu hướng dịch chuyển nguồn cung sang các khu vực ngoài Trung tâm, nơi hưởng lợi từ quá trình mở rộng đô thị và sự hình thành các đại đô thị tích hợp.

Trong bối cảnh mật độ dân cư và thu nhập tại các khu vực này ngày càng cải thiện, các dự án bán lẻ mới được kỳ vọng sẽ đóng vai trò là điểm đến mua sắm và giải trí cho cộng đồng dân cư địa phương, đồng thời góp phần tái định hình cấu trúc không gian bán lẻ của Thành phố.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY GIẢM NHẸ

Trong Q3 2026, tỷ lệ lấp đầy trung bình của thị trường bán lẻ Hà Nội đạt 87,7%, giảm nhẹ 0,3 điểm phần trăm theo quý và tăng 1,1 điểm phần trăm theo năm. Sự điều chỉnh theo quý chủ yếu đến từ các dự án mới tại khu vực Ngoại Thành đang trong giai đoạn đầu vận hành và hấp thụ khách thuê. Trong khi đó, nhu cầu thuê tiếp tục được hỗ trợ bởi các ngành hàng F&B, Thời trang & Phụ kiện và Giải trí, góp phần duy trì hoạt động cho thuê ổn định trên thị trường.

Bên cạnh kế hoạch mở rộng của một số thương hiệu chủ chốt, thị trường cũng ghi nhận các hoạt động tái cơ cấu và tối ưu hóa danh mục cửa hàng từ nhóm nhà bán lẻ và đơn vị dịch vụ. Diễn biến này phản ánh xu hướng các doanh nghiệp tiếp tục rà soát hiệu quả vận hành và lựa chọn mặt bằng phù hợp với chiến lược kinh doanh. Trong bối cảnh nguồn cung mới tiếp tục gia tăng, nhu cầu thuê vẫn tập trung tại các dự án sở hữu vị trí thuận lợi, lượng khách ổn định và cơ cấu khách thuê đa dạng, trong khi các dự án mới cần thêm thời gian để hoàn thiện công tác lấp đầy.

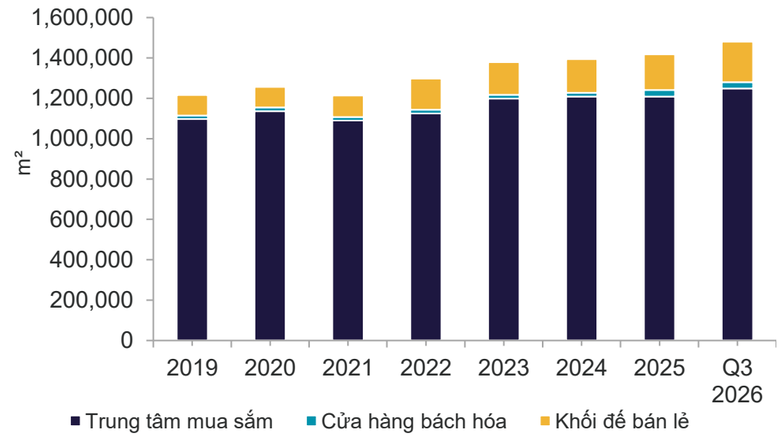
GIÁ THUÊ: ỔN ĐỊNH THEO QUÝ

Nhìn chung, giá thuê trung bình tầng trệt Q3 2026 giữ mức tăng nhẹ ổn định. Trong Q3 2026, giá thuê trung bình tầng trệt tại Hà Nội đạt 1,37 Triệu VNĐ/m²/tháng (+0,4% theo quý; +10,4% 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

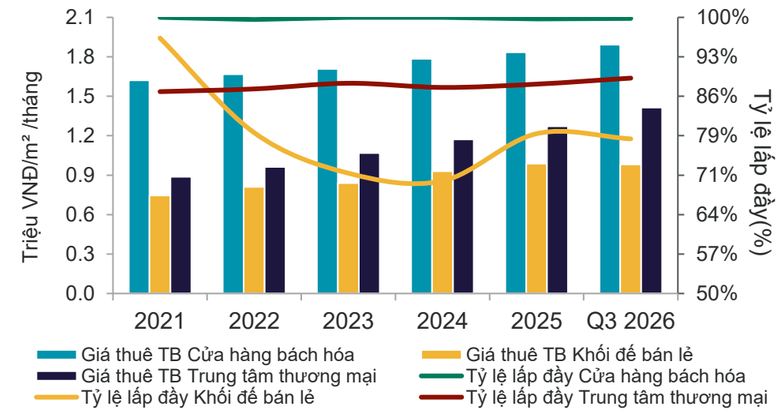
Trong giai đoạn Q4 2026-2028, thị trường bán lẻ Hà Nội dự kiến ghi nhận khoảng 309.000 m² nguồn cung mới, chủ yếu tập trung tại khu vực ngoài Trung tâm, đặc biệt là phía Tây và các quận ngoại thành. Nguồn cung gia tăng dự kiến sẽ tạo thêm lựa chọn cho khách thuê, đồng thời làm gia tăng cạnh tranh giữa các dự án trong quá trình thu hút và duy trì khách thuê. Trong ngắn hạn, tốc độ hấp thụ có thể chịu tác động từ lượng nguồn cung mới gia nhập thị trường. Trong khi đó, nguồn cung chất lượng cao tại khu vực Trung tâm vẫn hạn chế, góp phần duy trì mặt bằng giá thuê ổn định. Trong trung và dài hạn, thị trường được dự báo tiếp tục phát triển theo hướng nâng cao trải nghiệm tiêu dùng, với sự gia tăng của các mô hình bán lẻ tích hợp mua sắm, ẩm thực, giải trí và dịch vụ.

TỔNG NGUỒN CUNG Q3 2026



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

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI, Q3 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 = 26.250 vào thời điểm Q3 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.

© 2025 Cushman & Wakefield

HÀ NỘI

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ Q3 2026

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	TỔNG NGUỒN CUNG (m²)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH, TẦNG TRỆT (VNĐ/m²/tháng)
2026	1.480.176	87,7%	1.365.762
Q3 2026	1.480.176	87,7%	1.365.762
Theo quý	▲3,1%	▼0,3 đpt	▲0,4%
Theo năm	▲5,1%	▲1,1 đpt	▲10,4%

Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.250 vào thời điểm Q3 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)
Rìa Trung Tâm	11.642
Ngoại Thành	153.500
Phía Tây	144.253
TỔNG CỘNG	**309.395**

DỰ ÁN MỚI NỔI BẬT TRONG 9T 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
Vincom Đan Phượng	Trung tâm thương mại	Ngoại thành	Vincom Retail	25.000

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	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

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 quân 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.

CUSHMAN & WAKEFIELD

HÀ NỘI
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

Q3 2026 Market Beat

Better never settles



MARKETBEAT

HÀ NỘI

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
108 Giá bán sơ cấp trung bình *(triệu VNĐ /m²)*	▼	▼
1.713 Lượng bán mới (căn)	▼	▼
2.092 Nguồn cung mới (căn) *(Tất cả loại hình)*	▼	▼

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2026

	Thay đổi theo năm	Triển vọng
9,0% Tăng trưởng GDP	▲	▲
4,5% Lạm Phát(CPI)	▲	◀▶
50,4 FDI (Tỷ USD)	▲	▲

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

NGUỒN CUNG: BƯỚC VÀO GIAI ĐOẠN PHÁT TRIỂN CÓ CHỌN LỌC

Trong 9T 2026, thị trường căn hộ Hà Nội ghi nhận hơn 13.000 căn mở bán mới. Riêng Q3, nguồn cung mới đạt khoảng 2.100 căn, giảm 54% theo quý và 57% theo năm. Về phân bổ địa lý, Ngoại thành tiếp tục dẫn dắt nguồn cung với 94% thị phần, trong khi Rìa Trung tâm và Phía Tây chỉ chiếm lần lượt 5% và 1%. Nguồn cung mới vẫn tập trung tại các khu vực có quỹ đất phát triển lớn, hạ tầng kết nối được cải thiện và được hưởng lợi từ định hướng phát triển đô thị đa cực của Hà Nội.Về cơ cấu sản phẩm, tỷ trọng căn hộ Hạng Sang giảm mạnh từ hơn 52% trong Q2 xuống 8% trong Q3, trong khi phân khúc Cao cấp tiếp tục chiếm ưu thế với 84% nguồn cung mở bán mới. Đáng chú ý, phân khúc Trung cấp đã ghi nhận nguồn cung mới trở lại, chiếm khoảng 11%, trong khi phân khúc Bình dân tiếp tục vắng bóng. Các dự án mở bán trong quý chủ yếu đến từ những chủ đầu tư uy tín, sở hữu pháp lý hoàn thiện và khu đô thị tích hợp có hệ tiện ích được đầu tư đồng bộ.

NGUỒN CẦU: THANH KHOẢN THỊ TRƯỜNG CÓ DẤU HIỆU CHẬM LẠI

Trong 9 tháng đầu năm 2026, thị trường căn hộ Hà Nội ghi nhận khoảng 11.300 căn được tiêu thụ, trong đó riêng Q3 đạt gần 1.720 căn, giảm 61% theo quý và 71% theo năm. Trong Q3 2026, hoạt động hấp thụ trên thị trường căn hộ Hà Nội ghi nhận xu hướng chậm lại trong bối cảnh mặt bằng giá duy trì ở mức cao sau giai đoạn tăng trưởng mạnh. Đồng thời, nguồn cung mới vẫn chủ yếu tập trung ở phân khúc Cao cấp, trong khi nhu cầu thị trường hiện tại phần lớn đến từ nhóm khách hàng có nhu cầu ở thực, dẫn đến sự không đồng nhất nhất định giữa cơ cấu sản phẩm và nhu cầu. Bên cạnh đó, áp lực vốn và các nghĩa vụ thanh toán tại những dự án đã được giao dịch trước đó cũng ảnh hưởng đến tốc độ phân bổ vốn cho các quyết định mua mới của nhóm khách hàng có nhu cầu đầu tư. Một bộ phận khách hàng và nhà đầu tư tiếp tục duy trì tâm lý quan sát nhằm đánh giá rõ hơn tác động thực tế của các quy hoạch và dự án hạ tầng trọng điểm đang được triển khai. Trong bối cảnh đó, nhu cầu tiếp tục tập trung vào các dự án có nền tảng cơ bản tốt, bao gồm pháp lý hoàn thiện, tiến độ xây dựng rõ ràng, vị trí được hỗ trợ bởi hạ tầng kết nối và được phát triển bởi các chủ đầu tư có năng lực triển khai đã được kiểm chứng.

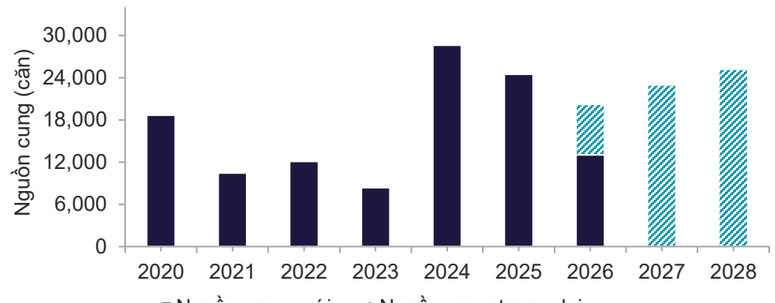
GIÁ BÁN: BIẾN ĐỘNG GIÁ SƠ CẤP CHỦ YẾU PHẢN ÁNH SỰ THAY ĐỔI CƠ CẤU NGUỒN CUNG

Giá bán sơ cấp bình quân trong Q3 2026 đạt khoảng 108 triệu VNĐ/m², giảm 12% theo quý và 4% theo năm. Sự điều chỉnh này chủ yếu đến từ thay đổi trong cơ cấu nguồn cung mở bán mới, khi tỷ trọng căn hộ Hạng Sang giảm đáng kể, trong khi phân khúc Trung cấp ghi nhận sự trở lại trên thị trường. Ở chiều ngược lại, mặt bằng giá tại các dự án hiện hữu nhìn chung vẫn duy trì ổn định, với mức tăng phổ biến từ 0-2% theo quý. Điều này cho thấy biến động giá sơ cấp trong quý chủ yếu phản ánh sự dịch chuyển của cơ cấu sản phẩm hơn là sự điều chỉnh giảm của giá bán tại các dự án đang triển khai.

TRIỂN VỌNG: NGOẠI THÀNH TIẾP TỤC DẪN DẮT NGUỒN CUNG CĂN HỘ MỚI

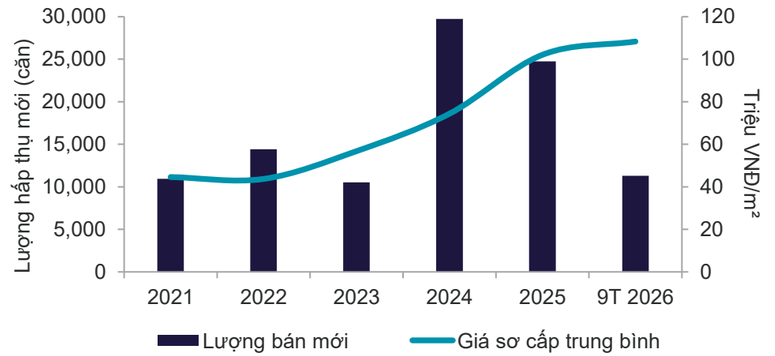
Trong Q4 2026, thị trường căn hộ Hà Nội dự kiến ghi nhận khoảng 7.000 căn mở bán mới, trong đó khu vực Ngoại thành chiếm khoảng 56% tổng nguồn cung. Trong trung và dài hạn, nguồn cung mới nhiều khả năng tiếp tục tập trung tại các khu vực ngoài trung tâm, được hỗ trợ bởi quỹ đất phát triển, các dự án hạ tầng trọng điểm và định hướng phát triển đô thị đa cực của Hà Nội. Các dự án quy mô lớn dự kiến tiếp tục đóng góp phần lớn nguồn cung tương lai. Khi nguồn cung gia tăng, hiệu quả hấp thụ của thị trường sẽ phụ thuộc nhiều hơn vào các yếu tố cơ bản của dự án, bao gồm vị trí, khả năng kết nối hạ tầng, tiến độ triển khai, tính pháp lý và mức độ phù hợp với nhu cầu ở thực.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q3 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q3 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 Q3 2026 = 26.250

© 2025 Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

HANOI

THỊ TRƯỜNG NHÀ Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
268 Giá bán sơ cấp trung bình *(Triệu VNĐ/m²)*	▲	▼
167 Lượng bán mới (căn)	▼	▼
172 Nguồn cung mới (căn)	▼	▼

(Tất cả loại hình)

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2026

	Thay đổi theo năm	Triển vọng
9,0% Tăng trưởng GDP	▲	▲
4,5% Lạm Phát(CPI)	▲	◀▶
50,4 FDI (Tỷ USD)	▲	▲

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

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

Nguồn cung nhà liền thổ Hà Nội tiếp tục điều chỉnh trong Q3 2026, với khoảng 170 sản phẩm mở bán mới, giảm 40% theo quý và 21% theo năm. Sự sụt giảm chủ yếu đến từ việc thiếu vắng các đại đô thị tích hợp, trong khi nguồn cung mới chủ yếu được đóng góp bởi các dự án quy mô nhỏ triển khai theo từng giai đoạn. Bối cảnh quy hoạch và pháp lý đang trong quá trình hoàn thiện cũng khiến cả chủ đầu tư và người mua duy trì tâm lý thận trọng. Về vị trí, khu vực Ngoại thành tiếp tục giữ vai trò nguồn cung chủ đạo, chiếm khoảng 75% tổng lượng mở bán mới trong quý, nhờ lợi thế về quỹ đất phát triển và khả năng triển khai các dự án quy mô lớn. Trong khi đó, khu vực phía Tây và Rìa Trung tâm đóng góp phần nguồn cung mới còn lại, tập trung tại các địa bàn có hạ tầng kết nối ngày càng hoàn thiện và được hưởng lợi từ các động lực phát triển đô thị mới. Ngược lại, khu vực Trung tâm tiếp tục khan hiếm nguồn cung nhà liền thổ do hạn chế về quỹ đất phát triển, khiến hoạt động mở bán mới gần như vắng bóng.

NGUỒN CẦU: THANH KHOẢN DUY TRÌ Ở MỨC THẤP TRONG BỐI CẢNH TÂM LÝ THỊ TRƯỜNG THẬN TRỌNG

Q3 2026 ghi nhận 167 giao dịch nhà liền thổ tại Hà Nội, giảm 3% theo quý và giảm 71% theo năm. Lũy kế 9 tháng đầu năm, tổng lượng giao dịch đạt khoảng 770 căn, trong đó hoạt động mua bán chủ yếu tập trung tại các khu đô thị quy mô lớn sở hữu hệ thống hạ tầng và tiện ích hoàn thiện. Thanh khoản duy trì ở mức thấp cho thấy xu hướng lựa chọn thận trọng hơn đối với phân khúc có giá trị đầu tư cao, trong bối cảnh môi trường kinh tế vĩ mô và các diễn biến địa chính trị toàn cầu vẫn tiềm ẩn nhiều biến số. Đồng thời, một bộ phận nhà đầu tư tiếp tục theo dõi các thông tin liên quan đến định hướng phát triển đô thị, quy hoạch mới của Hà Nội và quá trình hoàn thiện khung pháp lý trước khi đưa ra quyết định đầu tư. Trong ngắn hạn, các yếu tố này được kỳ vọng sẽ tiếp tục ảnh hưởng đến tốc độ hấp thụ của thị trường. Tuy nhiên, nhu cầu vẫn ghi nhận tại những dự án có quy mô lớn, pháp lý minh bạch, hệ thống tiện ích đồng bộ và được hưởng lợi từ các động lực tăng trưởng hạ tầng, phản ánh xu hướng dịch chuyển dòng vốn theo hướng chọn lọc và ưu tiên giá trị dài hạn.

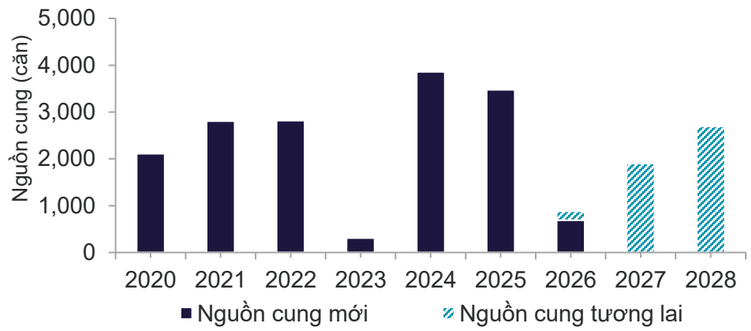
GIÁ BÁN: GIÁ SƠ CẤP ĐIỀU CHỈNH THEO CƠ CẤU, KHÔNG PHẢN ÁNH XU HƯỚNG TĂNG DIỆN RỘNG

Giá sơ cấp nhà liền thổ tại Hà Nội đạt trung bình 268 triệu VNĐ/m² trong Q3 2026, tăng 11% theo quý nhưng giảm 5% so với cùng kỳ năm trước. Mức tăng theo quý chủ yếu đến từ sự thay đổi trong cơ cấu nguồn cung mới, khi khoảng 25% lượng mở bán tập trung tại các khu vực có mặt bằng giá cao như Nam Từ Liêm và Tây Hồ. Các dự án tại đây được hỗ trợ bởi hạ tầng kết nối hoàn thiện, mức độ phát triển đô thị cao và nguồn cung quỹ đất ngày càng hạn chế. Do đó, đà tăng của giá sơ cấp trong quý phản ánh hiệu ứng cơ cấu nguồn cung nhiều hơn là sự gia tăng đồng đều của mặt bằng giá trên toàn thị trường.

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

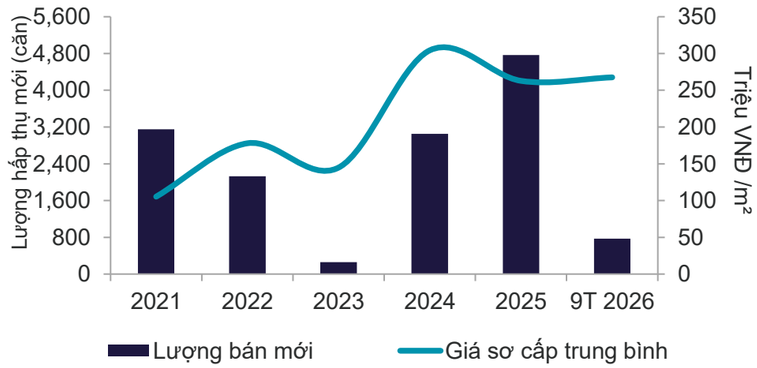
Nguồn cung tương lai được dự báo tiếp tục dịch chuyển về khu vực Ngoại thành, hưởng lợi từ quỹ đất lớn, hạ tầng kết nối ngày càng hoàn thiện và định hướng phát triển đô thị đa trung tâm của Hà Nội. Trong bối cảnh nguồn cung khu vực lõi ngày càng hạn chế, các đại đô thị tích hợp dự kiến tiếp tục dẫn dắt thị trường. Sự phát triển của hạ tầng và các cực tăng trưởng mới được kỳ vọng sẽ thúc đẩy quá trình tái phân bổ dân cư và dòng vốn, đồng thời gia tăng mức độ phân hóa giữa các dự án theo vị trí, chất lượng quy hoạch và khả năng khai thác giá trị 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 Q3 2026 = 26.250

© 2025 Cushman & Wakefield

HÀ NỘI
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q3 2026

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 (Triệu VNĐ/m²)	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG BÁN MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (Triệu VNĐ/m²)
2026	13.035	11.307	56%	108	691	770	30%	268
Q3 2026	2.092	1.713	34%	108	172	167	18%	268
QoQ	▼54%	▼61%	▼27 đpt	▼12%	▼ 40%	▼3%	▼24 đpt	▲11%
YoY	▼57%	▼71%	▼50 đpt	▼4%	▼21%	▼71%	▼55 đpt	▼5%

**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 Q3 năm 2026 = 26.250

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2026 – 2028

SUBMARKET	CĂN HỘ (CĂN)	NHÀ LIỀN THỔ (CĂN)
Trung Tâm	31	0
Rìa Trung Tâm	9.513	395
Phía Tây	8.252	1.215
Ngoại ô	37.566	3.172

DỰ ÁN NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG Q3 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
Le Parc Place	Căn hộ	Ngoại thành	VIDC	802
Hanoi Seasons Garden	Căn hộ	Rìa trung tâm	Masterise Group	3.944
Moonlight 2 An Lạc	Căn hộ	Ngoại thành	An Lạc	494
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
Eden Residences	Nhà liền thổ	Rìa Trung Tâm	Ciputra	75

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
Astor 1	Căn hộ	Rìa Trung Tâm	Thai Nam Land	350	2026
Madarin Yên Sở 3	Căn hộ	Ngoại thành	Hòa Phát	1.000	2026
Maison Privée Ciputra	Căn hộ	Rìa Trung Tâm	Capitaland	490	2026
Vista Serena	Nhà liền thổ	Ngoại thành	SJ Group	160	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 quân 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.

CUSHMAN & WAKEFIELD

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN BẮC

Q3 2026 Market Beat

Better never settles

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN BẮC (*)

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q3 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

CUSHMAN & WAKEFIELD

ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
65% Tỷ lệ lấp đầy	▲	▼
25.455 Tổng nguồn cung (ha)	▲	▲
3,6 Giá thuê sơ cấp trung bình, triệu VNĐ/m²/thời hạn	▲	▲

CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2026

	Theo năm	Triển vọng
9,0% Tăng trưởng GDP	▲	▲
4,5% Lạm Phát (CPI)	▲	◄►
50,4 FDI (Tỷ USD)	▲	▲

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

NGUỒN CUNG: QUỸ ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP TIẾP TỤC ĐƯỢC MỞ RỘNG

Tính đến hết Q3 206, tổng quỹ đất khu công nghiệp lũy kế hiện hữu tại miền Bắc đạt 25.455 ha, tăng 0,9% QoQ và 7,4% YoY. Tính chung 9 tháng 2026, thị trường bổ sung gần 1.500 ha từ 9 dự án mới, cho thấy nguồn cung vẫn được mở rộng với quy mô đáng kể, đồng thời gia tăng khả năng lựa chọn mặt bằng cho các nhà đầu tư thứ cấp. Đáng chú ý, nguồn cung mới không chỉ tập trung tại các trung tâm công nghiệp truyền thống như Bắc Ninh, Hải Phòng mà còn được ghi nhận tại Ninh Bình và Phú Thọ, cho thấy phạm vi phát triển nguồn cung đang được mở rộng trên nhiều cực công nghiệp của miền Bắc.

Về cơ cấu, Hải Phòng và Bắc Ninh chiếm tổng cộng 49% nguồn cung lũy kế, lần lượt ở mức 26% và 23%, tiếp tục là hai thị trường có đóng góp lớn nhất vào quỹ đất KCN miền Bắc. Hưng Yên đứng thứ ba với 14%, tiếp theo là Ninh Bình 13% và Quảng Ninh 11%. Như vậy, 5 thị trường lớn nhất chiếm khoảng 87% tổng nguồn cung, cho thấy nguồn cung vẫn tập trung cao tại một số cực công nghiệp chủ đạo.

NHU CẦU: NHU CẦU THUÊ DUY TRÌ TĂNG TRƯỞNG ỔN ĐỊNH BẤT CHẤP NGUỒN CUNG TIẾP TỤC ĐƯỢC BỔ SUNG

Trong Q3 2026, tỷ lệ lấp đầy đất khu công nghiệp bình quân đạt 65%, tăng 0,6 điểm phần trăm so với quý trước nhưng giảm 2,1 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm 2025. Mức giảm theo năm chủ yếu phản ánh tác động từ việc một lượng lớn nguồn cung mới được đưa vào khai thác tại các tỉnh thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc. Do các dự án mới thường cần thời gian để thu hút và lấp đầy diện tích trong giai đoạn đầu vận hành, tỷ lệ lấp đầy bình quân toàn thị trường chịu áp lực điều chỉnh, thay vì phản ánh sự suy giảm đáng kể về nhu cầu thuê.

Hà Nội tiếp tục đạt tỷ lệ lấp đầy 100% trong Q3 2026, trong khi Bắc Ninh và Hưng Yên duy trì trên 70%, phản ánh khả năng hấp thụ tương đối tốt tại các thị trường công nghiệp có nền tảng khách thuê vững chắc. Phú Thọ ghi nhận tỷ lệ lấp đầy trên 60%, trong khi Hải Phòng đạt khoảng 55%. Về cơ cấu nhu cầu, hoạt động cho thuê trong quý tập trung chủ yếu vào các lĩnh vực sản xuất máy móc, ô tô, linh kiện điện tử và nhà xưởng/nhà kho xây sẵn.

GIÁ THUÊ: ỔN ĐỊNH THEO QUÝ VÀ THEO NĂM

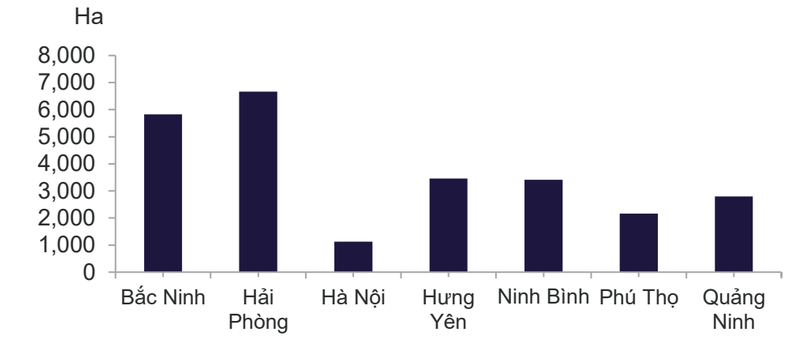
Giá chào thuê bình quân đạt 3,6 triệu VNĐ/m²/chu kỳ thuê, tăng 0,1% QoQ và tăng 1,8% YoY. Diễn biến này cho thấy áp lực tăng giá chưa lớn trên phạm vi toàn thị trường, khi nguồn cung mới góp phần mở rộng mặt bằng và tạo điều kiện để giá thuê dùy trì ở mức tương đối ổn định.

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 8.577 ha đất khu công nghiệp mới từ các dự án đang và sẽ được triển khai, tương đương khoảng 34% quy mô nguồn cung hiện hữu. 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.

Về trung hạn, Hải Phòng và Bắc Ninh sẽ tiếp tục là hai cực phát triển chính trường nhờ lợi thế về hạ tầng, kết nối logistics và hệ sinh thái công nghiệp phát triển, nhưng trọng tâm tăng trưởng đang mở rộng sang các thị trường vệ tinh như Hưng Yên, Ninh Bình và Phú Thọ nhờ quỹ đất lớn, chi phí cạnh tranh và khả năng kết nối hạ tầng được cải thiện.

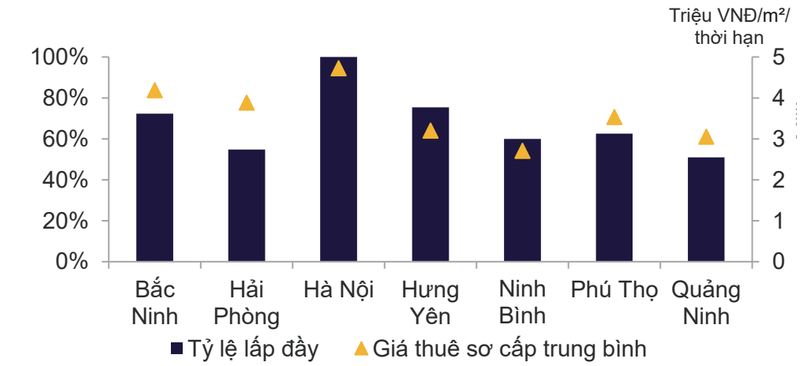
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q3 2026



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 Q3 2026: 26.250.

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG, Q3 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 Q3 2026: 26.250.

© 2025 Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN BẮC (*)

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q3 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

CUSHMAN & WAKEFIELD

NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Theo quý	Theo năm
85% Tỷ lệ lấp đầy	▼	▼
~6,1 triệu Tổng nguồn cung (m²)	▲	▲
131,8 Giá thuê trung bình, nghìn VNĐ/m²/tháng	▲	▲

CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2026

	Theo năm	Triển vọng
9,0% Tăng trưởng GDP	▲	▲
4,5% Lạm Phát (CPI)	▲	◄►
50,4 FDI (Tỷ USD)	▲	▲

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

NGUỒN CUNG: TIẾP TỤC MỞ RỘNG, TẬP TRUNG TẠI CÁC CỰC CÔNG NGHIỆP TRỌNG ĐIỂM

Tính đến Q3 2026, tổng nguồn cung nhà xưởng xây sẵn tại miền Bắc đạt khoảng 6,1 triệu m², tăng 3,8% theo quý và 19,1% theo năm. Riêng trong 9 tháng đầu năm, gần 700.000 m2 nguồn cung mới được đưa vào vận hành, cho thấy các chủ đầu tư đang đẩy nhanh tiến độ phát triển nhằm đáp ứng nhu cầu thuê nhà xưởng ngày càng đa dạng từ các doanh nghiệp sản xuất.

Nguồn cung mới tiếp tục tập trung tại các cực công nghiệp có nền tảng sản xuất và logistics phát triển như Bắc Ninh và Hải Phòng, đồng thời mở rộng sang Quảng Ninh và các thị trường vệ tinh như Phú Thọ. Đáng chú ý, phần lớn các dự án mới trong năm đến từ các nhà phát triển quy mô lớn cho thấy xu hướng thị trường đang ngày các được phát triển theo hướng chuyên nghiệp hóa, tiêu chuẩn xây dựng cao và khả năng đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật, ESG ngày càng cao của khách thuê.

NHU CẦU: GIẢM NHẸ DO TÁC ĐỘNG TỪ NGUỒN CUNG MỚI GIA NHẬP

Trong Q3 2026, tỷ lệ lấp đầy trung bình của thị trường miền Bắc đạt khoảng 85%, giảm 0,9 đpt so với quý trước và 1,5 đpt so với cùng kỳ năm trước. Mức giảm của tỷ lệ lấp đầy bình quân chủ yếu phản ánh tác động của nguồn cung mới gia nhập trong quý hơn là sự suy yếu đáng kể của nhu cầu thuê.

Diễn biến thị trường tiếp tục cho thấy sự phân hóa giữa các địa phương. Bắc Ninh và Hải Phòng ghi nhận mức cải thiện lần lượt 1,3 và 1,7 điểm phần trăm so với quý trước, qua đó tỷ lệ lấp đầy tại hai thị trường này đạt khoảng 81–82%. Trái lại, Phú Thọ và Quảng Ninh chịu áp lực hấp thụ rõ rệt khi phần lớn nguồn cung RBF mới trong quý tập trung tại hai địa phương này, chiếm khoảng 80% tổng diện tích bổ sung. Vì vậy, tỷ lệ lấp đầy tại hai thị trường này giảm trong ngắn hạn và cần thêm thời gian để thị trường hấp thụ phần diện tích mới.

Xét về nhu cầu, hoạt động mở rộng sản xuất của các doanh nghiệp công nghệ cao, đặc biệt trong lĩnh vực máy tính, điện tử và sản phẩm quang học, tiếp tục là động lực quan trọng đối với thị trường RBF. Bên cạnh các yếu tố truyền thống như chi phí nhân công và vị trí, quyết định lựa chọn địa điểm của nhà đầu tư ngày càng chịu tác động bởi mức độ hoàn thiện của hệ sinh thái công nghiệp, bao gồm hạ tầng giao thông và khả năng kết nối vùng được cải thiện, nguồn cung nhà xưởng chất lượng ngày càng đa dạng cùng môi trường đầu tư ngày càng thuận lợi.

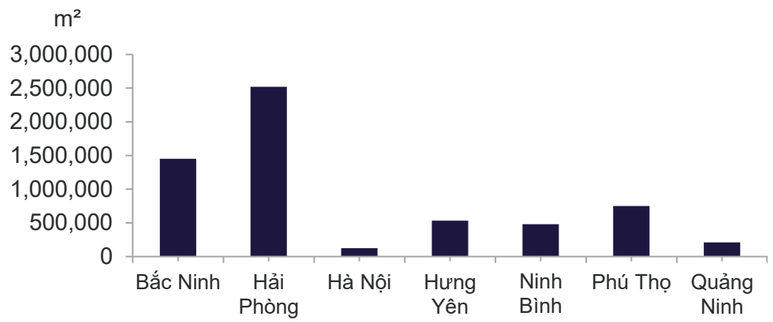
GIÁ THUÊ: DUY TRÌ ỔN ĐỊNH TRONG BỐI CẢNH NGUỒN CUNG MỚI GIA TĂNG

Trong Q3 2026, giá chào thuê trung bình tại miền Bắc đạt khoảng 131,8 nghìn VNĐ/m²/tháng, tăng nhẹ theo quý và theo năm (+0,4% theo quý; +2,3% theo năm).

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, chủ yếu tập trung tại Bắc Ninh và Hải Phòng. Việc nguồn cung gia tăng tương đối nhanh có thể khiến tỷ lệ lấp đầy chịu áp lực trong ngắn hạn, đặc biệt tại các khu vực có nhiều dự án đồng thời đưa diện tích vào khai thác. Tuy nhiên, áp lực này được kỳ vọng mang tính tạm thời khi nhu cầu thuê tiếp tục được hỗ trợ bởi dòng vốn FDI, xu hướng đa dạng hóa chuỗi cung ứng và hoạt động mở rộng sản xuất lĩnh vực công nghệ cao.

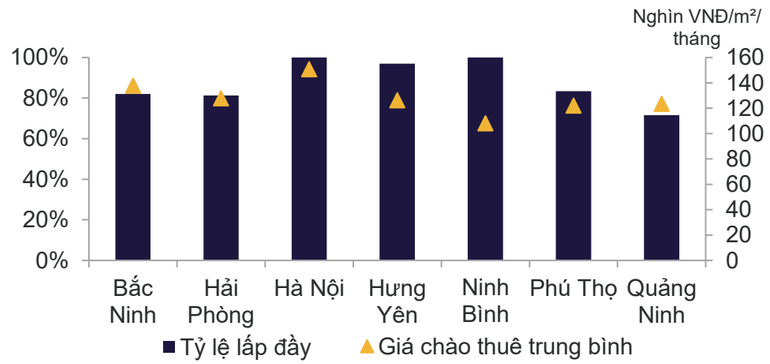
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q3 2026



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 Q3 2026: 26.250.

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG, Q3 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 Q3 2026: 26.250.

© 2025 Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN BẮC (*)

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q3 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

CUSHMAN & WAKEFIELD

KHO XÂY SẴN (RBW) (*)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Theo quý	Theo năm
85% Tỷ lệ lấp đầy	▼	▲
~3,7 triệu Tổng nguồn cung (m²)	▲	▲
129,9 Giá thuê trung bình, nghìn VNĐ/m²/tháng	▲	▲

*Thống kê bao gồm Kho xây sẵn (RBW) và Kho hỗn hợp (RBH)

CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2026

	Theo năm	Triển vọng
9,0% Tăng trưởng GDP	▲	▲
4,5% Lạm Phát (CPI)	▲	◄►
50,4 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: HƠN 100.000 M² NHÀ KHO XÂY SẴN MỚI GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Trong Q3 2026, thị trường RBW miền Bắc tiếp tục mở rộng, đưa tổng nguồn cung hiện hữu lên khoảng 3,7 triệu m² diện tích cho thuê thuần, tăng 2,8% so với quý trước và 4,0% so với cùng kỳ năm trước. Nguồn cung mới trong quý chủ yếu tập trung tại Hải Phòng và Hưng Yên – nơi có nền tảng công nghiệp và logistics phát triển, tuy nhiên diện tích bổ sung trong quý phần lớn được đóng góp bởi một số dự án quy mô tương đối lớn thay vì phản ánh sự gia tăng đồng đều trên toàn thị trường.

Về cơ cấu, nguồn cung vẫn tập trung cao tại ba thị trường chủ chốt. Bắc Ninh tiếp tục dẫn đầu với 43,0% tổng nguồn cung, trong khi Hải Phòng tăng 1,7 đpt lên 26,0% và Hưng Yên giảm nhẹ 0,6 đpt xuống 19,2%. Ba thị trường này hiện chiếm khoảng 88,2% tổng nguồn cung RBW miền Bắc, cho thấy các trung tâm công nghiệp – logistics hiện hữu vẫn là trọng điểm phát triển của phân khúc.

NHU CẦU: ỔN ĐỊNH NHƯNG TIẾP TỤC XU HƯỚNG PHÂN HÓA

Tỷ lệ lấp đầy bình quân đạt khoảng 85% trong Q3 2026, giảm nhẹ 0,4 đpt so với quý trước nhưng vẫn tăng 7,4 đpt so với năm trước. Mức giảm theo quý chủ yếu phản ánh tác động ngắn hạn từ việc nguồn cung mới gia nhập thị trường, thay vì cho thấy sự suy yếu rõ rệt của nhu cầu thuê. Diễn biến tăng trưởng theo năm vẫn cho thấy nhu cầu RBW duy trì nền tảng tương đối tích cực.

Trong Q3 2026, Ninh Bình, Quảng Ninh và Hưng Yên duy trì tỷ lệ lấp đầy trên 90%, trong khi Hà Nội tiếp tục đạt 100%, phản ánh nguồn cung hạn chế và nhu cầu thuê tương đối ổn định. Bắc Ninh tiếp tục cải thiện 1,7 điểm phần trăm lên 80,8%, cho thấy khả năng hấp thụ đang được củng cố tại thị trường có quy mô nguồn cung lớn nhất khu vực. Ngược lại, Hải Phòng là thị trường duy nhất ghi nhận tỷ lệ lấp đầy giảm đáng kể, giảm 4,4 điểm phần trăm xuống 82,0% do nguồn cung mới liên tục được bổ sung tại thị trường này.

GIÁ THUÊ: ỔN ĐỊNH

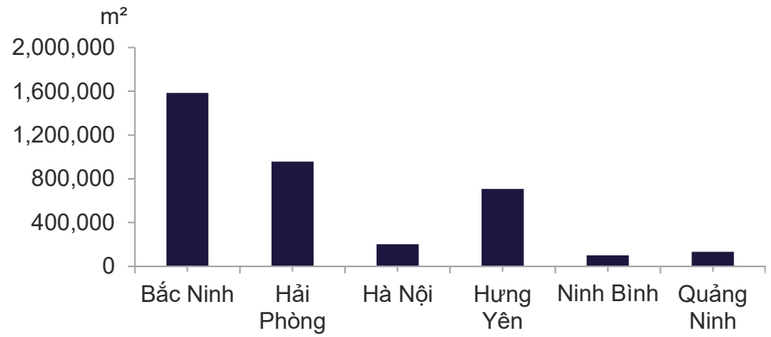
Giá chào thuê trong Q3 2026 duy trì ở mức khoảng 129,9 nghìn VNĐ/m²/tháng, tăng nhẹ 0,8% so với quý trước và 1,3% so với cùng kỳ năm trước. Mức tăng giá khiêm tốn cho thấy mặt bằng giá vẫn được duy trì ổn định, trong bối cảnh nguồn cung mới tiếp tục được bổ sung nhưng nhu cầu thuê vẫn tương đối tích cực.

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

Trong trung hạn đến năm 2028, thị trường RBW tại các vùng kinh tế trọng điểm miền Bắc được kỳ vọng tiếp tục tăng trưởng với khoảng 692.000 m² nguồn cung mới được bổ sung vào thị trường, trong đó hơn 90% tập trung tại Bắc Ninh và Hải Phòng, tiếp tục củng cố vai trò của hai thị trường này trong cơ cấu RBW miền Bắc.

Động lực phát triển thị trường chủ yếu đến từ sự mở rộng sản xuất công nghiệp và dòng vốn FDI, kéo theo nhu cầu lưu trữ và logistics gia tăng. Bên cạnh đó, phát triển hạ tầng giao thông, cảng biển và logisictis, cung xu hướng dịch chuyển và đa dạng hóa choỗi cung ứng kết hợp với nhu cầu nâng cấp từ kho truyền thống sang kho hiện đại sẽ tiếp tục hỗ trợ nhu cầu phát triển nhu cầu phân khúc RBW tại các trung tâm công nghiệp trọng điểm.

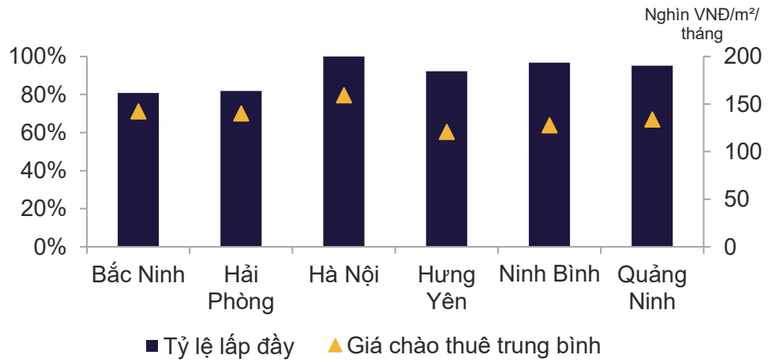
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q3 2026



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 Q3 2026: 26.250.

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG, Q3 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 Q3 2026: 26.250.

© 2025 Cushman & Wakefield

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN BẮC

CÔNG NGHIỆP Q3 2026

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 (Triệu VNĐ/m²/thời hạn)	NGUỒN CUNG (m²)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (Nghìn VNĐ/m²/thời hạn)	NGUỒN CUNG (m²)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (Nghìn VNĐ/m²/thời hạn)
Q3 2026	25.455	65%	3,6	6.073.000	85%	131,8	3.685.000	85%	129,9
Theo quý	▲0,9%	▲0,6đpt	▲0,1%	▲ 3,8%	▼ 0,9 đpt	▲ 0,4%	▲ 2,8%	▼ 0,4 đpt	▲ 0,8%
Theo năm	▲7,4%	▼2,1đpt	▲1,8%	▲ 19,1%	▼ 1,5 đpt	▲ 2,3%	▲ 4,0%	▲ 7,4 đpt	▲ 1,3%

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 = 26.250 trong Q3 2026

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO LOẠI HÌNH, 2026 - 2028

LOẠI HÌNH	NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI	TĂNG TRƯỞNG CAGR (2026 – 2028)
Đất KCN	8.577 ha	10,2 %/năm
Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	965.000 m²	5,5 %/năm
Nhà kho xây sẵn (RBW)	692.000 m²	5,9 %/năm

DỰ ÁN NỔI BẬT TRIỂN KHAI TRONG 9T 2026

DỰ ÁN	TỈNH / THÀNH PHỐ	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
KCN Phú Hà (Phú Mỹ)	Hà Nội	Đất KCN	175 ha	Hòa Phú Invest
KCN VSIP Quảng Ninh	Quảng Ninh	Đất KCN	448 ha	VSIP
CNC Tech Nam Bình Xuyên Green Park – Phase 1	Phú Thọ	RBF	115.205 m²	CNC Tech
KCN Vietnam Phúc Điền Lô A8	Hải Phòng	RBF	93.500 m²	KCN Vietnam
KCN Vietnam Phúc Điền	Hải Phòng	RBH	24.209 m²	KCN Vietnam
Yusen Logistics Hưng Yên	Hưng Yên	RBW	18.634 m²	Yusen Logistics
Sembcorp Logistics Park Đình Vũ	Hải Phòng	RBW	86.000 m²	Sembcorp

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 một trong những công ty dịch vụ bất động sản lớn nhất thế giới, mang lại giá trị tốt nhất cho khách hàng, với khoảng 53.000 nhân viên tại hơn 350 văn phòng và gần 60 quốc gia. Năm 2025, công ty đạt doanh thu 10,3 tỷ USD từ các dịch vụ bất động sản cốt lõi bao gồm Tư vấn chiến lược, Tư vấn cho thuê, Thị trường vốn, Thẩm định giá và các dịch vụ khác. Được xây dựng dựa trên niềm tin rằng những chuẩn mực tốt hơn không đến từ việc chấp nhận thực tại, công ty đã nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và giới kinh doanh, ghi nhận văn hóa doanh nghiệp xuất sắc của mình. Để tìm hiểu thêm, 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

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là một trong những công ty dịch vụ bất động sản lớn nhất thế giới, mang lại giá trị tốt nhất cho khách hàng, với khoảng 53.000 nhân viên tại hơn 350 văn phòng và gần 60 quốc gia. Năm 2025, công ty đạt doanh thu 10,3 tỷ USD từ các dịch vụ bất động sản cốt lõi bao gồm Tư vấn chiến lược, Tư vấn cho thuê, Thị trường vốn, Thẩm định giá và các dịch vụ khác. Được xây dựng dựa trên niềm tin rằng những chuẩn mực tốt hơn không đến từ việc chấp nhận thực tại, công ty đã nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và giới kinh doanh, ghi nhận văn hóa doanh nghiệp xuất sắc của mình. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com