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.

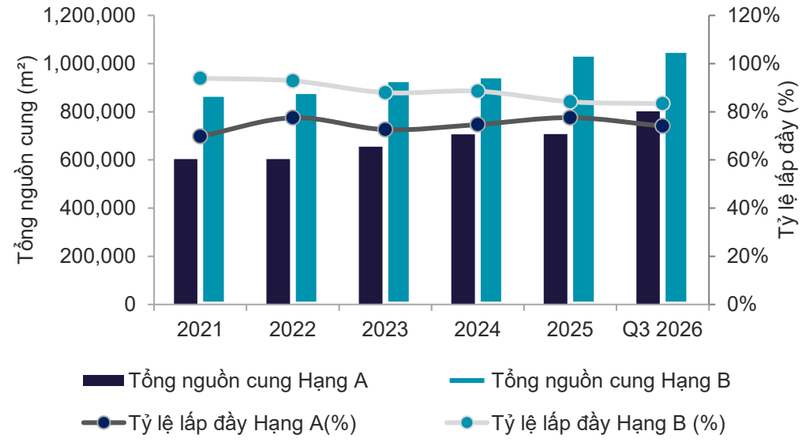
### GIÁ THUÊ: TĂNG NHẸ THEO QUÝ VÀ THEO NĂM

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

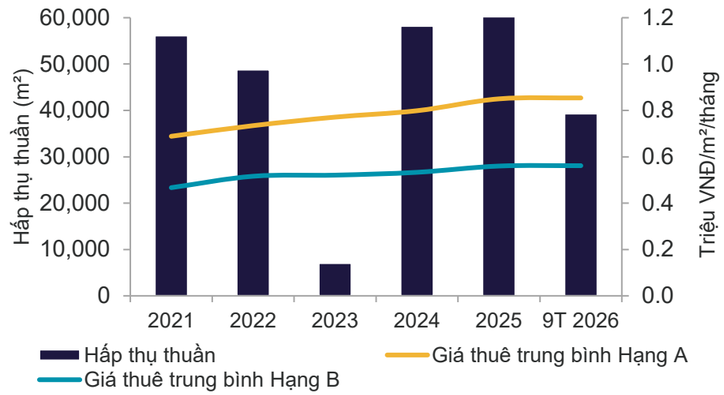
Từ 3 tháng cuối năm 2026 đến năm 2028, Hà Nội dự kiến ghi nhận thêm khoảng 340.000 m² diện tích văn phòng mới. Khu vực Phía Tây tiếp tục là động lực tăng trưởng chính, đóng góp khoảng 73% tổng nguồn cung tương lai, qua đó củng cố vị thế là điểm đến trọng yếu của các dự án văn phòng mới. Trong khi các 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.*

# Better never settles

CUSHMAN & WAKEFIELD

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