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.

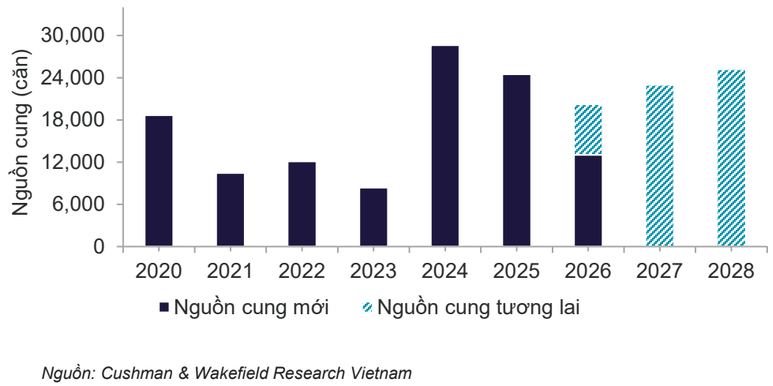
### GIÁ BÁN: BIẾN ĐỘNG GIÁ SƠ CẤP CHỦ YẾU PHẢN ÁNH SỰ THAY ĐỔI CƠ CẤU NGUỒN CUNG

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

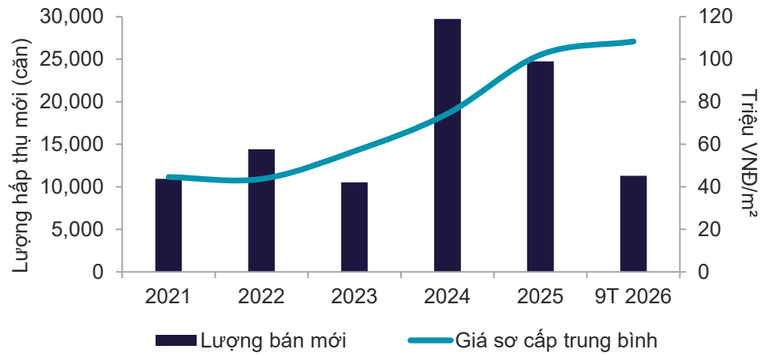
Trong Q4 2026, thị trường căn hộ Hà Nội dự kiến ghi nhận khoảng 7.000 căn mở bán mới, trong đó khu vực Ngoại thành chiếm khoảng 56% tổng nguồn cung. Trong trung và dài hạn, nguồn cung mới nhiều khả năng tiếp tục tập trung tại các khu vực ngoài trung tâm, được hỗ trợ bởi quỹ đất phát triển, các dự án 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

# HÀ NỘI

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.

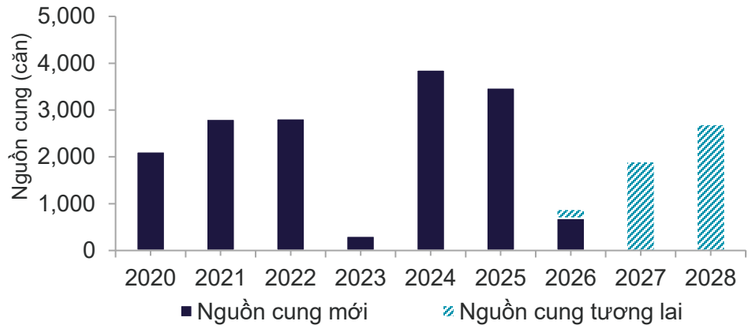
### GIÁ BÁN: GIÁ SƠ CẤP ĐIỀU CHỈNH THEO CƠ CẤU, KHÔNG PHẢN ÁNH XU HƯỚNG TĂNG DIỆN RỘNG

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

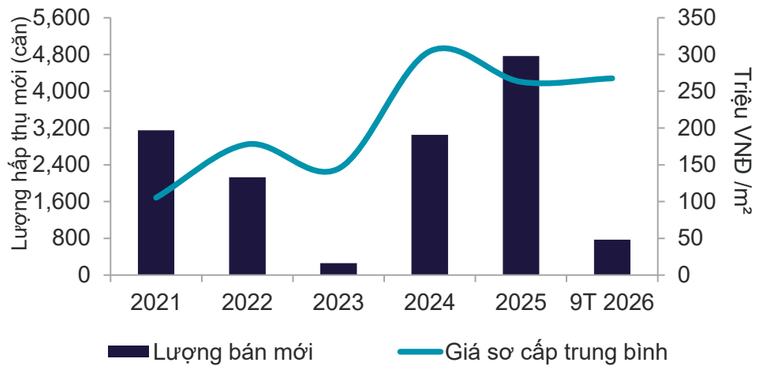
Nguồn cung tương lai được dự báo tiếp tục dịch chuyển về khu vực Ngoại thành, hưởng lợi từ quỹ đất lớn, hạ tầng kết nối ngày càng hoàn thiện và định hướng phát triển đô thị đa trung tâm của Hà Nội. Trong bối cảnh nguồn cung khu vực lõi ngày càng hạn chế, các đại đô thị tích hợp dự kiến tiếp tục dẫn dắt 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.*

# 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