

Thị trường Bất động sản Việt Nam



Q3 2026

Tóm tắt thị trường văn phòng, căn hộ và bán lẻ tại Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội trong Q3 2026, nhấn mạnh các điểm nổi bật về giá thuê, giá bán, nhu cầu và các xu hướng tương lai

knightfrank.com/research



Việt Nam Kinh tế

9T 2026

Một đánh giá toàn diện về các chỉ số kinh tế vĩ mô chính của Việt Nam, bao gồm GDP, lạm phát, đầu tư công, FDI và diễn biến thương mại trong 9 tháng đầu năm 2026.

knightfrank.com/research

Đầu Tư Và Sản Xuất Công Nghiệp Củng Cố Đà Tăng Trưởng Của Việt Nam

- Kinh tế Việt Nam tăng tốc trong Quý 3 2026, được hỗ trợ bởi hoạt động công nghiệp, đầu tư và thương mại tích cực. Mặc dù áp lực lạm phát và cán cân thương mại vẫn cần được theo dõi, nền sản xuất ổn định cùng dòng vốn đầu tư duy trì tích cực tiếp tục củng cố sức hấp dẫn đầu tư dài hạn của Việt Nam.

VIỆT NAM

Nền kinh tế Việt Nam tiếp tục củng cố đà tăng trưởng trong Quý 3 2026, với GDP 9T tăng 9,01% so với cùng kỳ. Tăng trưởng Quý 3 đạt 9,95%, được hỗ trợ bởi mức tăng 12,50% của khu vực công nghiệp và xây dựng và 9,54% của khu vực dịch vụ.

Sản xuất công nghiệp tiếp tục là động lực tăng trưởng chính, với IIP tăng 12,3% và ngành chế biến, chế tạo tăng 12,9%. Vốn FDI giải ngân đạt 21,1 tỷ USD, tăng 12,1% và ghi nhận mức cao nhất trong 5 năm qua đối với giai đoạn 9 tháng.

Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa tăng 30,4%, đạt 888,0 tỷ USD. Nhập khẩu tăng nhanh hơn xuất khẩu, khiến cán cân thương mại thâm hụt 19,4 tỷ USD. Tuy nhiên, tư liệu sản xuất chiếm 94,1% kim ngạch nhập khẩu,

cho thấy nhu cầu đầu vào cho sản xuất vẫn duy trì tích cực thay vì tiêu dùng.

Việt Nam thu hút 50,4 tỷ USD tổng vốn FDI đăng ký trong 9T 2026, tăng 76,4% so với cùng kỳ. Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo chiếm 50,3% tổng vốn đăng ký mới và điều chỉnh, tiếp theo là bất động sản với 16,0%.

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

GRDP của TP.HCM tăng 9,06% so với cùng kỳ trong 9T 2026, sau khi tăng 9,86% trong Quý 3, mức tăng theo quý cao nhất trong một thập kỷ. Dịch vụ tiếp tục là động lực tăng trưởng chính với mức tăng 9,27%, trong khi công nghiệp và xây dựng tăng 9,18%.

Sản xuất công nghiệp tăng 10,9%, dẫn dắt bởi ngành chế biến, chế tạo với mức tăng 11,3%. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 13,8%, đạt khoảng 56,4 tỷ USD. Tổng vốn FDI đăng ký đạt hơn 17,8 tỷ USD vào cuối tháng 9, gấp khoảng 4,2 lần cùng kỳ.

Khách quốc tế tăng 34,5%, đạt 8,52 triệu lượt. Doanh thu du lịch tăng 43,4%, đạt 282,7 nghìn tỷ đồng.

HÀ NỘI

GRDP của Hà Nội tăng 8,85% so với cùng kỳ trong 9T 2026, trong đó tăng trưởng Quý 3 đạt 10,02%. Dịch vụ tiếp tục là trụ cột chính với mức tăng 9,14%, trong khi IIP tăng 9,0%.

Vốn FDI đăng ký đạt khoảng 4,1 tỷ USD, tăng 5,9%, trong đó hoạt động góp vốn và mua cổ phần chiếm phần lớn tổng vốn đầu tư.

9,01%

▲ so với 7,85%
trong 9T 2025

Tăng trưởng GDP trong 9T 2026

Tăng trưởng theo quý đạt 9,95% trong Quý 3

4,52%

Lạm phát (CPI) trung bình trong 9T 2026

Áp lực giá gia tăng nhưng nhìn chung vẫn ở mức có thể kiểm soát

50,4 tỷ USD

▲ 76%
so với cùng kỳ

Tổng vốn FDI đăng ký trong 9T 2026

12,3%

Chỉ số sản xuất công nghiệp trong 9T 2026

Ngành chế biến, chế tạo tăng 12,9%

888,0 tỷ USD

▲ 30,4%
so với cùng kỳ

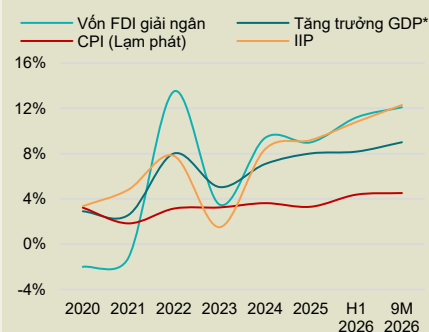
Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu trong 9T 2026

Các chỉ số là số liệu 9T 2026 và được so sánh với cùng kỳ năm trước, trừ khi có ghi chú khác.

Vốn đầu tư từ nguồn ngân sách nhà nước do địa phương quản lý tăng khoảng 81%, đạt 107,8 nghìn tỷ đồng, tương đương 63,1% kế hoạch năm.

Doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng tăng 15,6%. Khách quốc tế tăng 22,0%, đạt 6,67 triệu lượt, trong khi doanh thu du lịch tăng 13,3%, đạt 113,2 nghìn tỷ đồng.

**Hình 1: Các chỉ số kinh tế chính
(2020 đến H1 2026)**



Ghi chú: (*) Tăng trưởng GDP được tính theo giá so sánh năm 2020 (giá thực). Tỷ giá: 1 USD = 26.400 VND

Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam, NSO.



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Điểm Tin Thị Trường Hàng Quý – Q3 2026

Nội dung	Trang
<u>Thị trường Văn phòng</u>	03
<u>Thị trường Căn hộ</u>	04
<u>Thị trường Bán lẻ</u>	05

TP. HCM

Thị trường Văn phòng

Q3 2026

Đánh giá tổng quan về thị trường văn phòng cho thuê tại TP. HCM trong Q3 2026

knightfrank.com/research

Cơ Hội Nâng Cấp Văn Phòng Trong Thị Trường Thuận Lợi Cho Khách Thuê

Hoạt động thuê văn phòng trong Q3 2026 chậm lại, gợi nhắc giai đoạn trầm lắng do COVID-19, khi bất ổn kinh tế toàn cầu khiến ngân sách chuyển địa điểm khó được phê duyệt hơn. Tuy nhiên, điều kiện thị trường thuận lợi cho khách thuê tạo cơ hội nâng cấp không gian văn phòng cho các doanh nghiệp có ngân sách phù hợp.

39,6 USD

↓ 0,2% theo quý
↓ 1,9% theo năm

Giá chào thuê toàn thị trường giảm nhẹ khi tâm lý thận trọng của khách thuê hạn chế khả năng tăng giá của chủ nhà.

1,8 triệu m²

Nguồn cung văn phòng Hạng A và Hạng B hiện hữu không thay đổi, không ghi nhận tòa nhà mới hoàn thành trong quý.

-4.370 m²

Diện tích được trả lại tại Hạng B vượt mức hấp thụ tại một số tòa nhà Hạng A, khiến diện tích hấp thụ ròng chuyển sang âm.

87,2%

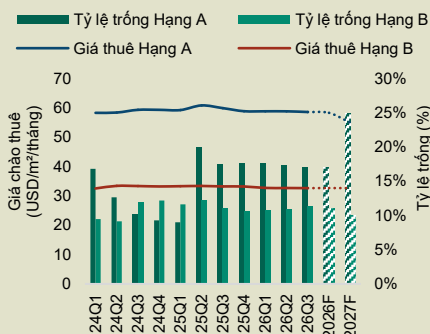
↓ 0,2 đpt theo quý
↑ 0,2 đpt theo năm

Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường giảm nhẹ khi diện tích trống gia tăng tại Hạng B vượt mức cải thiện tại Hạng A.

102.000 m²

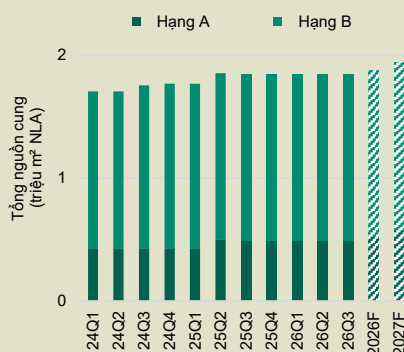
The Kross và The OpusK đóng góp phần lớn nguồn cung sắp tới, trong khi Hongfu Plaza bổ sung nguồn cung Hạng B đến cuối 2027.

Biểu đồ 1: Giá thuê văn phòng và tỷ lệ trống tại TP. HCM theo phân hạng



(*) Giá chào thuê bao gồm phí dịch vụ nhưng không bao gồm thuế GTGT.

Biểu đồ 2: Nguồn cung văn phòng tại TP. HCM



Ghi chú: Thị trường văn phòng cho thuê TP. Hồ Chí Minh đề cập trong báo cáo này nghĩa là TP.HCM trước sáp nhập tỉnh

Nguồn: BP. Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ VÀ TỶ LỆ TRỐNG

Giá chào thuê trung bình giảm nhẹ trong Q3 2026. Giá thuê văn phòng Hạng A đạt 58,58 USD/m²/tháng, giảm 0,4% theo quý, trong khi Hạng B giảm nhẹ 0,1% xuống 32 USD/m²/tháng. Khả năng tăng giá thuê của chủ nhà còn hạn chế khi doanh nghiệp tiếp tục thận trọng trước chi phí chuyển địa điểm. Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường giảm 0,2 điểm phần trăm theo quý xuống 87,2%, do mức cải thiện nhẹ tại Hạng A chưa đủ bù đắp sự gia tăng diện tích trống tại Hạng B.

NGUỒN CUNG

Tổng nguồn cung văn phòng Hạng A và Hạng B duy trì ở khoảng 1,8 triệu m² diện tích cho thuê thuần (NLA), không ghi nhận dự án mới hoàn thành trong Q3 2026. Trong bối cảnh nguồn cung gần như không thay đổi, tỷ lệ trống gia tăng phản ánh diện tích được trả lại tại các tòa nhà hiện hữu, thay vì tác động từ nguồn cung mới. Nguồn cung mới dự kiến trong ngắn hạn còn hạn chế, tạo điều kiện để chủ nhà điều chỉnh chiến lược cho thuê trước đợt bàn giao tiếp theo.

NHU CẦU

Diện tích hấp thụ ròng chuyển sang âm 4.370 m², đảo chiều so với mức tăng nhẹ trong Q2 và phản ánh sự thu hẹp diện tích đang được thuê. Hạng A ghi nhận mức hấp thụ ròng dương 1.133 m², nhờ hoạt động thuê tại Saigon Marina IFC và Diamond Plaza. Tuy nhiên, mức tăng này chưa đủ bù đắp diện tích hấp thụ ròng âm 5.503 m² tại Hạng B, khi diện tích trống gia tăng tại các tòa nhà cũ nằm ngoài những khu vực trọng điểm, gồm Dai Minh Convention Centre và Pico Plaza. Nhu cầu thuê tiếp tục tập trung tại một số tòa nhà nhất định, khiến các văn phòng cũ chịu rủi ro mất khách thuê cao hơn.

TRIỂN VỌNG

Bất ổn kinh tế toàn cầu cùng chi phí hoàn thiện văn phòng dự kiến sẽ tiếp tục khiến doanh nghiệp thận trọng với việc chuyển địa điểm đến cuối năm 2026 và đầu năm 2027. Đối với khách thuê đã được phê duyệt ngân sách, diện tích sẵn có dồi dào hơn tạo cơ hội lựa chọn văn phòng chất lượng cao và đàm phán điều khoản thuê thuận lợi hơn. The Kross, The OpusK và Hongfu Plaza dự kiến bổ sung khoảng 102.000 m² đến cuối năm 2027. Khi khách thuê có thêm lựa chọn, các tòa nhà cũ có thể cần áp dụng điều khoản cho thuê linh hoạt hơn để duy trì tỷ lệ lấp đầy.

TP. HCM

Thị trường căn hộ

Q3 2026

Tổng quan thị trường căn hộ TP. HCM Q3 2026

knightfrank.com/research

Sản Phẩm Chất Lượng Duy Trì Sức Hút Trong Bối Cảnh Lãi Suất Cao

- Trong Q3 2026, thị trường căn hộ TP. HCM mở rộng ghi nhận 7.203 căn mở bán mới, trong đó thị trường TP. HCM chiếm 2.711 căn. Tổng cộng 7.534 căn được tiêu thụ trong quý, với nhu cầu chủ yếu được hỗ trợ bởi phân khúc bình dân và trung cấp. Điều này cho thấy nhu cầu nền tảng vẫn duy trì tốt, được hỗ trợ bởi các chính sách thanh toán và tài chính linh hoạt của chủ đầu tư nhằm giảm thiểu tác động của lãi suất cao.

4.210 USD ▲ 3% theo quý
▲ 12% theo năm
3.754 USD (TP. HCM mở rộng)

Giá chào bán sơ cấp bình quân trên mỗi m² thông thủy tăng trong Q3 2026, do nguồn cung chủ yếu từ các dự án hạng sang và siêu sang.

2.711 căn ▲ 29% theo quý
▲ 48% theo năm
7.203 căn (TP. HCM mở rộng)

Nguồn cung mới trong Q3 2026 chủ yếu đến từ các đợt mở bán tiếp theo của các dự án tại khu Nam

2.493 căn ▲ 40% theo quý
▲ 4% theo năm
7.534 căn (TP. HCM mở rộng)

Lượng căn bán được trong Q3 2026 cho thấy nhu cầu đối với nguồn cung mới tiếp tục duy trì, song có sự chọn lọc.

38%
45% (TP. HCM mở rộng)

Tỷ lệ hấp thụ trong Q3 2026 tăng nhẹ, phản ánh nhu cầu tích cực nhưng có chọn lọc của người mua.

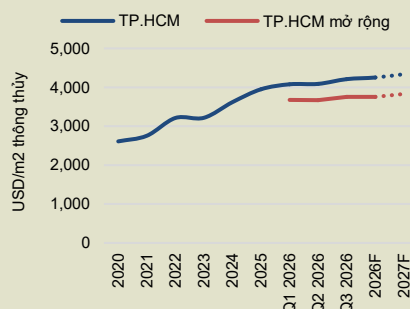
22.187 căn
42.593 căn (TP. HCM mở rộng)

Trong giai đoạn 2026-2027, Bình Dương được kỳ vọng tiếp tục giữ vai trò là thị trường vệ tinh quan trọng, bổ sung nguồn cung căn hộ phân khúc bình dân và trung cấp cho toàn thị trường TP. HCM mở rộng.

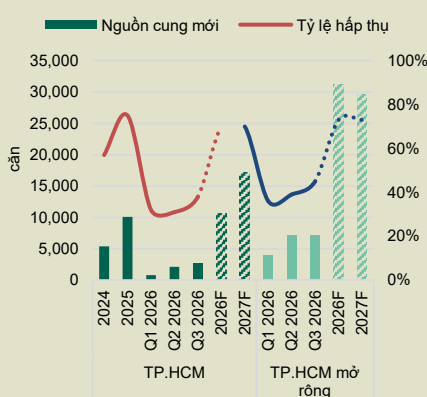
TRIỂN VỌNG

Đến cuối năm 2027, thị trường TP. HCM mở rộng dự kiến cung cấp 42.593 căn, trong đó có 22.187 căn tại khu vực TP. HCM cũ, với nguồn cung chủ yếu tập trung ở phân khúc cao cấp và hạng sang. Ngược lại, nguồn cung tại khu vực Bình Dương và Bà Rịa-Vũng Tàu sẽ tiếp tục tập trung vào sản phẩm bình dân và trung cấp. Giá bán dự kiến tăng nhưng vẫn ở mức dễ tiếp cận hơn so với khu vực TP. HCM, qua đó hỗ trợ nhu cầu trong ngắn hạn.

Biểu đồ 1: Giá bán sơ cấp căn hộ tại TP. HCM



Biểu đồ 2: Nguồn cung căn hộ mới và tỷ lệ hấp thụ tại TP. HCM



Lưu ý:
• Tỷ lệ hấp thụ được tính bằng số căn đã bán chia cho tổng nguồn cung sơ cấp (bao gồm nguồn cung mới và hàng tồn kho).
• TP. HCM: Khu vực TP. Hồ Chí Minh trước sáp nhập.
• TP. HCM mở rộng: Khu vực TP. Hồ Chí Minh sau khi sáp nhập với Bình Dương và Bà Rịa-Vũng Tàu.
Nguồn: BP. Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam.

TP. HCM

Thị trường Bán lẻ

Q3 2026

Tổng quan thị trường bán lẻ TP. HCM trong Q3 2026

knightfrank.com/research

Mặt Bằng Bán Lẻ Hạng Sang Tiếp Tục Khan Hiếm Giữa Làn Sóng Luân Chuyển Khách Thuê

- Do khan hiếm nguồn cung mới, giá chào thuê tầng trệt hạng sang tại TP. HCM neo ở mức 85,9USD/m²/tháng. Mặc dù nhu cầu thuê từ các thương hiệu thời trang và F&B cả nội địa lẫn quốc tế vẫn duy trì ổn định, tỷ lệ hấp thụ rỗng trong giai đoạn Q2–Q3 2026 sụt giảm do làn sóng trả mặt bằng từ các khách thuê nhóm ngành thể thao, phong cách sống và giải trí.

85,9 USD ▲ 0,5% theo năm

Giá thuê tầng trệt hạng sang duy trì ổn định do nguồn cung mới hạn chế và nhu cầu thuê ổn định

1,3 triệu m²

Tổng nguồn cung bán lẻ hiện hữu tại TP. HCM tính đến Q3 2026

7.700 m²

Mức hấp thụ rỗng tích cực trong giai đoạn Q2–Q3 2026, nhờ vào sự mở rộng không ngừng của các thương hiệu châu Á

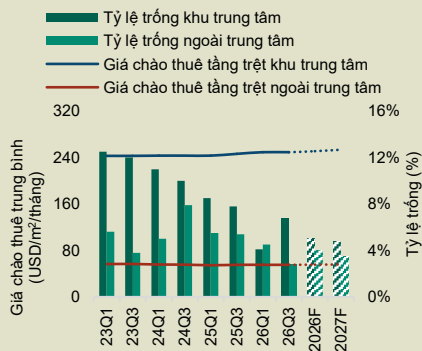
96,6% ▲ 1,0 đpt so với Q1 2026 ▲ 2,4 đpt theo năm

Tỷ lệ lấp đầy hạng sang: các ngành hàng thời trang và F&B thúc đẩy mức lấp đầy cao tại các mặt bằng bán lẻ đặc địa

Không có nguồn cung mới

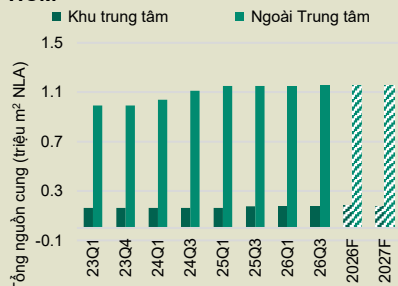
Không có dự án bán lẻ hạng sang mới đi vào hoạt động tại thành phố đến năm 2027

Hình 1: Giá thuê và tỷ lệ trống bán lẻ tại TP. HCM theo khu vực



Ghi chú: Chỉ bao gồm giá thuê tầng trệt, chưa bao gồm phí dịch vụ, VAT, các tầng trên và tầng hầm. Dữ liệu phản ánh các vị trí bán lẻ hạng sang tại TP. HCM; tỷ lệ trống chỉ áp dụng cho diện tích hạng sang.

Hình 2: Tổng nguồn cung bán lẻ tại TP. HCM



Ghi chú: Dữ liệu nguồn cung bao gồm cả diện tích bán lẻ hạng sang và trung cấp trên toàn TP. HCM. Vui lòng tham khảo phần Định nghĩa để biết tiêu chí phân loại.

Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ & TỶ LỆ TRỐNG

Tính đến Q3 2026, giá chào thuê tầng trệt hạng sang tại khu vực trung tâm tăng 1,2% theo năm lên mức 249 USD/m²/tháng. Trong khi đó, khu vực ngoài trung tâm ghi nhận mức giá thuê ổn định, đạt 55,2 USD/m²/tháng. Tỷ lệ mặt bằng bán lẻ trống tại các vị trí đặc địa tiếp tục khan hiếm, duy trì ở mức khoảng 3,4%, giảm 1 điểm phần trăm so với Q1 2026.

NGUỒN CUNG

Tổng nguồn cung bán lẻ tại TP. HCM vẫn duy trì ổn định ở mức khoảng 1,3 triệu m² sàn. Trong khi khu vực trung tâm đối mặt với tình trạng nguồn cung khan hiếm và áp lực cạnh tranh gay gắt, các dự án mới vùng ven như Central Premium Mall, Parc Mall và Vincom Mega Mall Grand Park tiếp tục đóng vai trò là động lực chính thúc đẩy hoạt động cho thuê bán lẻ trên địa bàn thành phố.

NHU CẦU

Trong giai đoạn Q2–Q3 2026, phân khúc bán lẻ hạng sang tại TP. HCM đạt lượng hấp thụ rỗng tích cực khoảng 7.700 m², giảm 26% so với giai đoạn trước (Q4 2025–Q1 2026). Dù làn sóng mở rộng của các thương hiệu thời trang và F&B châu Á, đặc biệt là Trung Quốc, Nhật Bản và Hàn Quốc vẫn diễn ra sôi nổi, mức hấp thụ tổng thể vẫn bị ảnh hưởng do một số khách thuê chủ lực thuộc nhóm thể thao, phong cách sống và giải trí thu hẹp mặt bằng, nổi bật như OH!SOME, California Fitness và Cow Play Cow Moo. Tuy nhiên, điều này chủ yếu xuất phát từ những quyết định tái cấu trúc và hoạt động của một số nhãn hàng, thay vì phản ánh sự suy yếu sức mua tổng thể của thị trường.

TRIỂN VỌNG

Đến năm 2027, nguồn cung bán lẻ hạng sang tương lai tại TP. HCM dự kiến tiếp tục khan hiếm. Trong giai đoạn 2028–2029, thị trường được kỳ vọng chứng kiến sự cải thiện đáng kể nguồn cung bán lẻ từ các khu đô thị phức hợp quy mô lớn. Một số dự án bán lẻ hạng sang tiêu biểu sắp tới như Saigon Centre – Giai đoạn 3, One Central Saigon (khu trung tâm), Diamond Sky Mall, The Global City và Lotte Eco Smart City (Thủ Đức). Trong ngắn hạn, sức mua tổng thể ổn định, tuy nhiên, trước những áp lực vĩ mô tác động đến xu hướng tiêu dùng, cả chủ nhà lẫn khách thuê cần áp dụng các chiến lược cho thuê và vận hành linh hoạt hơn để thích ứng.



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

Điểm Tin Thị Trường Hàng Quý – Q3 2026

Nội dung	Trang
<u>Thị trường Văn phòng</u>	07
<u>Thị trường Căn hộ</u>	08

TP. Hà Nội

Thị trường Văn phòng

Q3 2026

Đánh giá tổng quan về thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội trong Q3 2026

knightfrank.com/research

Thị Trường Duy Trì Ổn Định Trước Làn Sóng Nguồn Cung Mới

- Không ghi nhận dự án mới hoàn thành và mức hấp thụ rỗng còn hạn chế, thị trường văn phòng Hà Nội nhìn chung duy trì ổn định trong Q3 2026. Nguồn cung sắp tới tại khu vực Tây Hồ Tây dự kiến sẽ mở rộng lựa chọn cho khách thuê và gia tăng cạnh tranh trong hoạt động cho thuê.

24,2 USD

0% theo quý
0% theo năm

Giá chào thuê toàn thị trường nhìn chung ổn định, với Hạng A giữ nguyên và Hạng B chỉ giảm nhẹ.

2,2 triệu m²

Nguồn cung Hạng A và Hạng B đã điều chỉnh sau khi loại ROX Tower Goldmark City, không ghi nhận dự án mới hoàn thành trong Q3.

-1.821 m²

Diện tích trống gia tăng tại Hạng B vượt mức hấp thụ tại một số tòa nhà Hạng A, khiến diện tích hấp thụ rỗng toàn thị trường âm.

79,5%

2,1 đpt theo quý
3,6 đpt theo năm

Mức tăng tỷ lệ lấp đầy ghi nhận chủ yếu phản ánh điều chỉnh danh sách tòa nhà được theo dõi, trong khi diện tích hấp thụ rỗng vẫn âm.

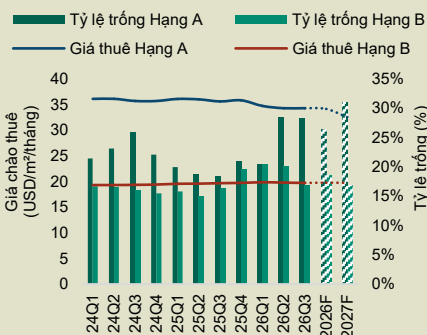
62.000 m²

Các dự án dự kiến hoàn thành tại Tây Hồ Tây sẽ mở rộng lựa chọn cho khách thuê và gia tăng cạnh tranh giữa các tòa nhà hiện hữu.

TRIỂN VỌNG

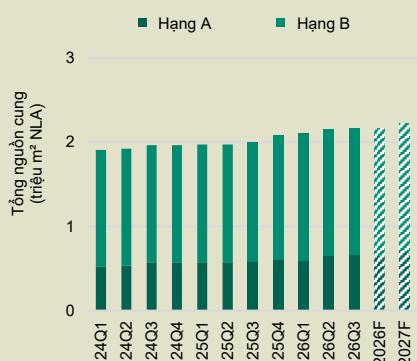
Khoảng 62.000 m² văn phòng dự kiến được bổ sung đến cuối năm 2027, tập trung tại Tây Hồ Tây với các dự án Parc Hanoi, Westlake Square Hanoi và CATGO Office Tower. Nguồn cung này sẽ mở rộng lựa chọn cho khách thuê và gia tăng áp lực cạnh tranh đối với các tòa nhà hiện hữu. Khi mức hấp thụ rỗng còn hạn chế, chủ nhà có thể cần cạnh tranh tích cực hơn về giá và điều khoản thuê khi nguồn cung mới gia nhập thị trường. Tốc độ lấp đầy tại các tòa nhà mới sẽ quyết định mức độ ảnh hưởng đến tỷ lệ trống toàn thị trường.

Biểu đồ 1: Giá thuê văn phòng và tỷ lệ trống tại Hà Nội theo phân hạng



(*) Giá chào thuê bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm thuế GTGT.

Biểu đồ 2: Sự thay đổi về nguồn cung tại thị trường văn phòng Hà Nội



Nguồn: BP, Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ VÀ TỶ LỆ TRỐNG

Giá chào thuê văn phòng Hạng A giữ nguyên ở mức 34,26 USD/m²/tháng, trong khi Hạng B giảm nhẹ 0,3% theo quý xuống 19,71 USD/m²/tháng. Giá chào thuê nhìn chung duy trì ổn định dù hoạt động thuê còn hạn chế.

Tỷ lệ lấp đầy ghi nhận trên toàn thị trường tăng lên 79,5%; tuy nhiên, mức tăng này một phần đến từ việc giảm quy mô nguồn cung Hạng B được theo dõi, thay vì nhu cầu thuê cải thiện. Tỷ lệ lấp đầy Hạng A chỉ tăng nhẹ lên 71,7%, trong khi mức 83,1% ghi nhận tại Hạng B cần được xem xét trong bối cảnh điều chỉnh phạm vi thống kê này.

NGUỒN CUNG

Không ghi nhận dự án mới trong Q3 2026. Tổng nguồn cung được theo dõi đạt khoảng 2,2 triệu m² diện tích cho thuê thuần (NLA), sau khi ROX Tower Goldmark City, với quy mô 60.000 m², được loại khỏi danh sách theo dõi Hạng B do đặc thù mô hình kinh doanh. Đây là thay đổi về phạm vi thống kê nguồn cung, không phải việc diện tích văn phòng bị rút khỏi thị trường. Điều chỉnh này cũng góp phần lý giải vì sao tỷ lệ lấp đầy ghi nhận tăng dù diện tích hấp thụ rỗng vẫn âm.

NHU CẦU

Diện tích hấp thụ rỗng chuyển sang âm 1.821 m², so với mức dương khoảng 2.200 m² trong Q2. Hạng A ghi nhận mức hấp thụ rỗng dương 700 m² tại Capital Place. Hạng B ghi nhận mức âm 2.521 m², chủ yếu do diện tích trống gia tăng tại Discovery Complex, dù hoạt động cho thuê tại Pearl Tower và Vinafor có cải thiện. Nhu cầu tiếp tục tập trung tại một số tòa nhà nhất định, với mức tăng chưa đủ bù đắp sự sụt giảm diện tích đang được thuê tại các tòa nhà khác.

TP. Hà Nội

Thị trường căn hộ

Q3 2026

Phân tích về nguồn cung, cầu, giá cả và xu hướng thị trường căn hộ tại Hà Nội tính đến Q3 2026.

knightfrank.com/research

Cơ Cấu Nguồn Cung Mới Dần Điều Chỉnh Theo Sức Mua

► Trong Q3 2026, thị trường Hà Nội ghi nhận 2.558 căn mở bán mới, giảm 62% so với quý trước và 58% so với cùng kỳ, khi các chủ đầu tư giảm lượng mở bán trong bối cảnh mặt bằng giá cao. Tổng lượng căn tiêu thụ đạt 2.960 căn, giảm lần lượt 40% và 52% so với quý trước và cùng kỳ, khi người mua ngày càng chọn lọc. Giá chào bán sơ cấp bình quân giảm 0,15% so với quý trước, xuống 4.349 USD/m². Tỷ lệ hấp thụ giảm còn 38%, do hạn chế khả năng chi trả gây sức ép nhu cầu.

4.349 USD ↓ 0,15% theo quý
↑ 25% theo năm

Giá chào bán sơ cấp bình quân giảm nhẹ do thay đổi cơ cấu nguồn cung mở bán mới.

2.558 căn ↓ 62% theo quý
↓ 58% theo năm

Nguồn cung mở bán mới giảm trong bối cảnh thị trường hoạt động chậm lại.

2.960 căn ↓ 40% theo quý
↓ 52% theo năm

Lượng căn tiêu thụ chững lại khi mặt bằng giá cao tạo sức ép lên sức mua.

38%

Tỷ lệ hấp thụ giảm so với quý trước khi người mua ngày càng có chọn lọc.

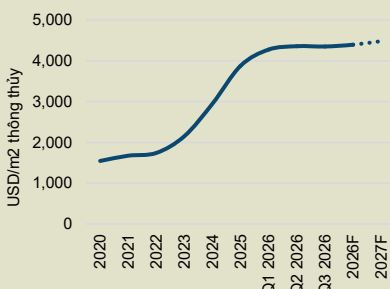
35.000 căn

Nguồn cung tương lai giai đoạn 2026-2027 chủ yếu đến từ các khu đô thị tại phía Tây Hà Nội.

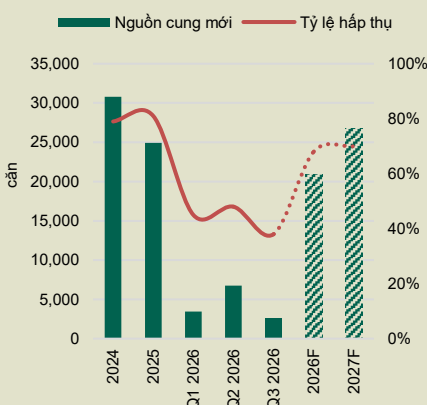
TRIỂN VỌNG

Đến cuối năm 2027, thị trường Hà Nội dự kiến cung cấp khoảng 35.000 căn hộ mới. Hơn một phần ba nguồn cung này tập trung tại khu Tây, nhờ quỹ đất lớn tại các dự án khu đô thị quy mô lớn ở khu vực ngoại thành. Khu vực cận trung tâm tiếp tục là địa bàn cung cấp nguồn cung chủ chốt, với các quỹ đất còn lại tại Tây Hồ và Thanh Xuân. Khi các khu đô thị tại phía Đông và phía Tây Hà Nội dần hoàn thiện, Đông Anh và Mê Linh ở phía Bắc được kỳ vọng trở thành hành lang phát triển lớn tiếp theo.

Biểu đồ 1: Giá chào bán sơ cấp căn hộ tại Hà Nội



Biểu đồ 2: Nguồn cung căn hộ mới và tỷ lệ hấp thụ tại Hà Nội



Ghi chú: Tỷ lệ hấp thụ được tính dựa trên lượng bán chia cho (nguồn cung mới + hàng tồn kho)
Khu vực rìa trung tâm: Tây Hồ, Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng, Thanh Xuân
Khu vực ngoại thành: Đông Anh, Long Biên, Hoàng Mai, Hà Đông, v.v...
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO BÁN SƠ CẤP

Giá chào bán sơ cấp bình quân đạt 4.349 USD/m², giảm nhẹ 0,15% theo quý. Mức giảm biên này chủ yếu phản ánh sự dịch chuyển trong cơ cấu nguồn cung mới sang các khu vực ngoại vi, nơi giá chào bán thấp hơn đáng kể. Đối với các dự án hiện hữu, chủ đầu tư nhìn chung duy trì mặt bằng giá chào bán ổn định, đồng thời tiếp tục đưa ra các ưu đãi cho người mua và tại một số dự án, áp dụng các chính sách bàn giao tinh gọn hơn.

NGUỒN CUNG

Tổng nguồn cung sơ cấp đạt 7.776 căn, gồm 2.558 căn mở bán mới và 5.218 căn tồn kho. Nguồn cung mở bán mới giảm mạnh so với cùng kỳ, phản ánh chiến lược mở bán thận trọng hơn của các chủ đầu tư. Phân khúc hạng sang chiếm 49% nguồn cung mới, dẫn dắt bởi The Magnolia Private Residences và LUMIÈRE Essence Peak, trong khi phân khúc hạng sang chiếm 40%, với các dự án tiêu biểu là Le Parc Place và The Vista Văn La.

NHU CẦU

Do mặt bằng giá cao gây sức ép lên khả năng tiêu thụ, doanh số căn hộ tại Hà Nội chững lại. Tổng lượng tiêu thụ đạt 2.960 căn, vượt số lượng mở bán mới trong quý và được hỗ trợ bởi lượng hàng tồn từ các dự án đã mở bán trước đó. Tỷ lệ hấp thụ giảm còn 38%, khi người mua ngày càng chọn lọc trước giá cao và lãi suất vay tăng. Nhu cầu bắt đầu chuyển sang nhóm khách mua để ở, chú trọng hơn đến giá trị sử dụng thực tế trong bối cảnh thị trường quan tâm hơn đến các quy định về thời hạn sử dụng chung cư.

Các câu hỏi luôn được chào đón. Nếu quý vị có câu hỏi về các báo cáo hoặc muốn trao đổi thêm về cơ hội đầu tư bất động sản, vui lòng liên hệ với chúng tôi

.....

ĐẦU TƯ



Alex Crane
Giám đốc Điều hành
+84 93 645 8000
alex.crane@knightfrank.com

THỊ TRƯỜNG VỐN



Ben Gray
Đồng sở hữu
Giám đốc BP. Thị trường vốn
+84 83 305 1591
ben.gray@knightfrank.com

THẨM ĐỊNH GIÁ & TƯ VẤN



Tuyền Huỳnh
Giám đốc
Thẩm định giá & Nghiên cứu
+84 90 7997 612
tuyen.huynh@knightfrank.com

CHIẾN LƯỢC & GIẢI PHÁP CHO KHÁCH THUÊ



Leo Nguyễn
Giám đốc Cấp cao
Chiến lược & Giải pháp Khách thuê
+84 90 5798 788
leo.nguyen@knightfrank.com

NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG



Sơn Hoàng
Phó Giám đốc
Nghiên cứu Thị trường
+84 97 7282 930
son.hoang@knightfrank.com

Bộ phận Nghiên cứu của Knight Frank Việt Nam cung cấp tư vấn chiến lược, dịch vụ tư vấn và dự báo thị trường cho nhiều khách hàng trong nước và quốc tế, bao gồm các nhà phát triển, nhà đầu tư, tổ chức, doanh nghiệp và khu vực công. Tất cả khách hàng của chúng tôi đều nhận ra nhu cầu được tư vấn bởi các chuyên gia độc lập phù hợp với mục tiêu riêng của họ trong thị trường bất động sản năng động của Việt Nam.

Đội ngũ tư vấn của Knight Frank có nhiều kinh nghiệm trong việc cung cấp dịch vụ tư vấn, định giá, nghiên cứu thị trường, khuyến nghị phát triển, định vị sản phẩm, chiến lược kinh doanh, nghiên cứu khả thi và tư vấn đầu tư chất lượng hàng đầu tại cả thị trường Việt Nam và toàn cầu.

Chúng tôi hiểu tầm quan trọng của một nhà cung cấp dịch vụ không chỉ cung cấp dịch vụ tư vấn hàng đầu thị trường mà còn hiểu được tầm nhìn và hỗ trợ nguyện vọng đầu tư của quý khách. Cách tiếp cận của chúng tôi được thành lập dựa trên sự hợp tác và chia sẻ các giá trị, cung cấp các giải pháp riêng biệt, đáng tin cậy và hướng đến thị trường phù hợp với nhu cầu.

CÁC BÁO CÁO MỚI NHẤT



The Wealth Report 2026



Vietnam International Financial Center – Ho Chi Minh City

Truy cập các ấn phẩm nghiên cứu của Knight Frank tại [KnightFrank.com/Research](https://knightfrank.com/research)

ĐỊNH NGHĨA

Thị trường căn hộ Việt Nam được chia thành năm phân khúc dựa trên giá bán Diện tích thông thủy (NFA), chưa bao gồm VAT: Siêu sang (> 10.000 USD/m²), Sang trọng (> 4.000 USD/m²), Cao cấp (3.000 – 4.000 USD/m²), Trung cấp (2.000 – 3.000 USD/m²) và Giá cả phải chăng (< 2.000 USD/m²). Tất cả giá căn hộ được tính bằng đô la Mỹ cho mỗi mét vuông NFA, chưa bao gồm VAT.

Tỷ lệ hấp thụ là tỷ lệ doanh số bán hàng mới trên tổng nguồn cung mới cộng với nguồn cung hiện có vào đầu kỳ. Nó cho biết người mua đã mua các sản phẩm mới ra mắt nhanh như thế nào trong một khung thời gian nhất định.

Tại Thành phố Hồ Chí Minh, các phân khu văn phòng được nhóm thành CBD (Khu thương mại trung tâm), CBD Fringe (Cận trung tâm), Non-CBD (Ngoài trung tâm), Nam Sài Gòn và Thành phố Thủ Đức.

Tất cả giá thuê văn phòng được báo giá bằng đô la Mỹ trên mỗi mét vuông Diện tích cho thuê ròng (NLA) mỗi tháng và nguồn cung văn phòng cũng được báo cáo trong tổng NLA. Tiêu chuẩn này đảm bảo tính nhất quán và rõ ràng khi so sánh giá thuê và không gian có sẵn trên các thị trường phụ khác nhau.

Thị trường bán lẻ Việt Nam được phân khúc thành hạng sang và không hạng sang dựa trên tiêu chuẩn quốc tế và chuẩn mực của Knight Frank. Bán lẻ hạng sang bao gồm các tài sản chất lượng đầu tư tổ chức tại khu vực trung tâm thành phố và các khu vực cao cấp, có cơ sở hạ tầng hiện đại, quản lý chuyên nghiệp, thương hiệu uy tín và giá thuê hàng đầu. Không hạng sang bao gồm các bất động sản thứ cấp tại khu vực ngoại vi với tiêu chuẩn thấp hơn và giá thuê dưới mức trung vị. Dữ liệu nguồn cung theo dõi cả hai phân khúc để bao quát toàn diện thị trường, trong khi các chỉ số giá thuê và tỷ lệ trống tập trung vào không gian hạng sang như tiêu chuẩn đầu tư tổ chức và phân khúc thị trường có tính thanh khoản cao nhất.



© Knight Frank LLP 2025. Tài liệu này chỉ được cung cấp để cung cấp thông tin chung và không được dựa vào theo bất kỳ cách nào. Mặc dù đã sử dụng các tiêu chuẩn cao trong quá trình chuẩn bị thông tin, phân tích, quan điểm và dự báo được trình bày trong tài liệu này, Knight Frank LLP không có nghĩa vụ đối với bất kỳ cá nhân nào liên quan đến nội dung của tài liệu này và không chịu bất kỳ trách nhiệm hoặc nghĩa vụ nào đối với bất kỳ mất mát hoặc thiệt hại nào phát sinh từ bất kỳ việc sử dụng, tin cậy hoặc tham chiếu nào đến nội dung của tài liệu này. Nội dung của tài liệu này không nhất thiết thể hiện quan điểm của Knight Frank LLP, liên quan đến bất kỳ kỳ tài sản hoặc dự án cụ thể nào. Không được sửa đổi tài liệu này theo bất kỳ cách nào, cho dù là để thay đổi nội dung, xóa thông báo này hoặc bất kỳ ký hiệu nào của Knight Frank LLP hoặc cách khác. Không được phép sao chép toàn bộ hoặc một phần tài liệu này mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Knight Frank LLP, cả hình thức và nội dung.