

Thị trường Bất động sản Việt Nam



Q1 2026

Tóm tắt thị trường văn phòng, căn hộ và bán lẻ tại Việt Nam trong Q1 2026, nhấn mạnh các điểm nổi bật về tình hình kinh doanh và các xu hướng tương lai

knightfrank.com/research



Việt Nam Kinh tế

Q1 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 Quý 1 2026.

knightfrank.com/research

Việt Nam Duy Trì Đà Tăng Trưởng Mạnh Trong Q1 2026

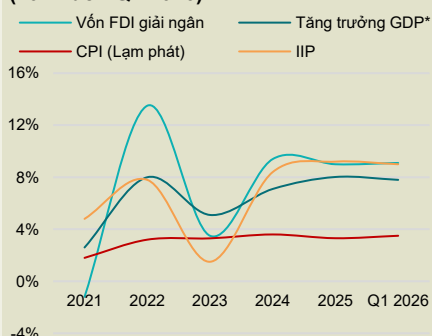
- Kinh tế Việt Nam tiếp tục cho thấy khả năng chống chịu tốt trong Q1 2026, được hỗ trợ bởi đà tăng của công nghiệp và dịch vụ, dòng vốn FDI giải ngân gia tăng và hoạt động thương mại sôi động. GDP tăng 7,83% so với cùng kỳ, trong khi lạm phát bình quân trong Q1 2026 được duy trì ở mức 3,51%.

VIỆT NAM

Kinh tế Việt Nam duy trì đà tăng trưởng vững vàng trong Q1 2026. GDP thực tế tăng 7,83% so với cùng kỳ. Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) tăng 9,0%, trong khi tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt 249,5 tỷ USD, với xuất khẩu tăng 19,1% lên 122,9 tỷ USD. Vốn FDI giải ngân tăng 9,1% so với cùng kỳ, đạt 5,41 tỷ USD, trong khi lạm phát (CPI) bình quân ở mức 3,51%, tiếp tục nằm trong mục tiêu điều hành.

Khách quốc tế đạt 6,76 triệu lượt trong Q1 2026, tăng 12,4% so với cùng kỳ. Tiêu dùng nội địa tiếp tục duy trì tích cực, với tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 10,9% so với cùng kỳ.

Hình 1: Các chỉ số kinh tế chính (2021 đến Q1 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, World Bank, ADB, IMF

Công nghiệp và xây dựng tăng 8,92% so với cùng kỳ trong Q1 2026, được hỗ trợ bởi đà tăng của ngành chế biến, chế tạo và hoạt động sản xuất định hướng xuất khẩu, trong khi khu vực công nghiệp tiếp tục là trụ cột của tăng trưởng kinh tế.

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TP. HCM tiếp tục giữ vai trò đầu tàu kinh tế của cả nước. Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) tăng 8,27% so với cùng kỳ, ghi nhận mức tăng mạnh nhất kể từ năm 2020. Khu vực dịch vụ tiếp tục là động lực chính, được thúc đẩy bởi tiêu dùng nội địa trong các ngành lưu trú, du lịch và dịch vụ. Thành phố thu hút gần 2,9 tỷ USD vốn FDI, tăng 219% so với cùng kỳ, qua đó củng cố vị thế là trung tâm kinh tế hàng đầu của Việt Nam.

Tính chung Q1 2026, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước đạt 474.6 nghìn tỷ đồng, tăng 13,3% so với cùng kỳ, phản ánh nhu cầu tiêu dùng duy trì tích cực và hoạt động dịch vụ sôi động. Các cải thiện về hạ tầng giao thông tiếp tục nâng cao khả năng kết nối và hoạt động kinh tế.

HÀ NỘI

Kinh tế Hà Nội duy trì đà tăng trưởng tích cực trong Q1 2026. GRDP tăng 7,87% so với cùng kỳ, là một trong những mức tăng cao nhất trong các năm gần đây. Khu vực dịch vụ tiếp tục là động lực chính, tăng 8,21% và đóng góp 5,74 điểm phần trăm vào GRDP. Trong khi đó, công nghiệp và xây dựng tăng 7,55%.

7,83% ▲ so với 7,07% Q1 2025

Tăng trưởng GDP Q1 2026
bám sát mục tiêu tăng trưởng cả năm

3,51%

Lạm phát (CPI) Q1 2026
duy trì ổn định dưới mức trần 4,5%

5,41 tỷ USD ▲ 9,1% so với cùng kỳ

Vốn FDI giải ngân Q1 2026
đạt mức cao nhất của Q1 trong 5 năm qua

9,0%

Chỉ số sản xuất công nghiệp Q1 2026

6,76 triệu lượt ▲ 12,4% so với cùng kỳ

Khách quốc tế Q1 2026
đạt mức cao nhất từ trước đến nay trong Q1

Ghi chú: Các chỉ số là so với cùng kỳ nếu không có ghi chú khác.

Đầu tư công tiếp tục là trụ cột tăng trưởng chính, với giải ngân đầu tư công thực hiện trên 24,0 nghìn tỷ VND, tăng 47,5% so với cùng kỳ, mức cao nhất của Q1 trong những năm gần đây. Nguồn vốn này đã thúc đẩy các dự án hạ tầng trọng điểm, bao gồm các cây cầu lớn và các tuyến đường sắt đô thị trên địa bàn thủ đô.

Khu vực dịch vụ tiếp tục khởi sắc với 2,4 triệu lượt khách quốc tế và doanh thu du lịch tăng 23,1%.



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP.HCM

Điểm Tin Thị Trường Hàng Quý – Q1 2026

Nội dung	Trang
Thị trường Văn phòng	4
Thị trường Căn hộ	5
Thị trường Bán lẻ	6

TP. HCM

Thị trường Văn phòng

Q1 2026

Đánh giá tổng quan về thị trường văn phòng cho thuê tại TP. Hồ Chí Minh trong Q1 2026

knightfrank.com/research

Giá thuê văn phòng tại TP.HCM dự kiến giảm khi lượng thuê văn phòng hạng A đạt mức thấp kỷ lục.

- Thị trường văn phòng TP. HCM ghi nhận mức suy giảm đáng kể đối với hoạt động cho thuê trong Q1 2026, với diện tích hấp thụ của hạng A rơi xuống mức thấp nhất trong vòng 5 năm qua. Do thiếu hụt các lựa chọn di dời có chi phí hợp lý, các khách thuê lớn ngày càng ưu tiên gia hạn hợp đồng thuê, dẫn đến hạn chế về khối lượng giao dịch lẫn quy mô giao dịch.

39,7 USD

↓ 0,9% theo quý
↑ 0,2% theo năm

Giá chào thuê trung bình đối với văn phòng hạng A và hạng B tại TP. HCM trong Q1 2026

18.120 m²

Nguồn cung văn phòng hạng B mới tại khu vực ngoài trung tâm, Tân Thuận Tower

8.800 m²

↑ 1,3% theo quý
↓ 0,1% theo năm

Tổng mức hấp thụ ròng trong Q1 2026, chủ yếu đến từ các tòa nhà hạng B mới ra mắt gần đây

87,4%

↓ 0,1 đpt theo quý
↓ 1,7 đpt theo năm

Tỷ lệ lấp đầy trung bình toàn thị trường tính đến Q1 2026

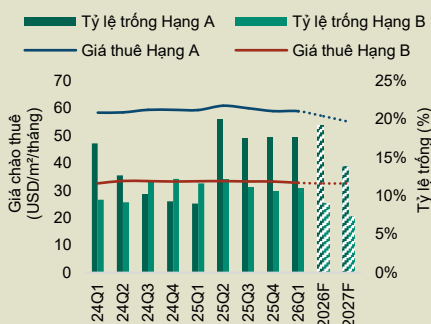
32.000 m²

Nguồn cung văn phòng tương lai trong giai đoạn 2026 - 2027

TRIỂN VỌNG

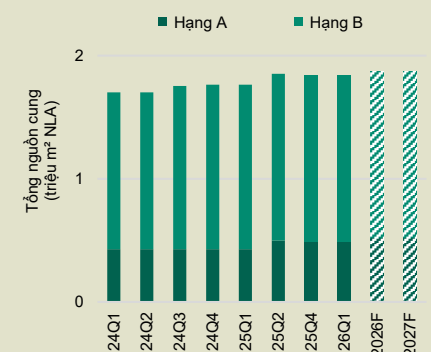
Nguồn cung mới vẫn sẽ hạn chế cho đến hết năm 2027, với duy nhất một dự án hạng A tại khu vực trung tâm, The Kross. Từ năm 2028 trở đi, một làn sóng nguồn cung văn phòng hạng A và B mạnh mẽ hơn dự kiến sẽ xuất hiện tại cả khu vực trung tâm lẫn ngoài trung tâm, đặc biệt tại Thủ Đức và khu Nam Sài Gòn. Mặc dù các dự án sắp tới sẽ mang đến đa dạng lựa chọn về vị trí và tiêu chuẩn kỹ thuật, nhưng khối lượng nguồn cung tương lai dồi dào dự kiến sẽ tạo áp lực giảm lên đà tăng trưởng giá thuê, đặc biệt là đối với các tòa nhà hạng A cũ với các sản phẩm ít cạnh tranh hơn.

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: Sự thay đổi về 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

Trong Q1 2026, giá chào thuê trung bình đối với văn phòng hạng A đạt khoảng 58,8USD/m², giảm 0,1% so với quý trước. Trong bối cảnh việc thu hút khách thuê mới vẫn còn nhiều khó khăn, nhiều chủ nhà đã sẵn sàng đưa ra mức chiết khấu cao hơn, cùng với các ưu đãi miễn tiền thuê. Trong khi đó, giá chào thuê hạng B giảm 1,5% theo quý xuống khoảng 32,7 USD/m², chủ yếu đến từ nguồn cung mới tại khu vực ngoài trung tâm. Tính đến cuối Q1 2026, tỷ lệ trống trung bình tăng 1,7 đpt lên 12,6% so với Q1 2025.

NGUỒN CUNG

Tổng nguồn cung văn phòng hạng A và B tại TP. HCM đạt khoảng 1,8 triệu m² sàn, tăng 4,2% theo năm. Trong Q1 2026, thị trường chỉ ghi nhận một dự án văn phòng hạng B mới tại quận 7, Tân Thuận Tower, bổ sung thêm 18,120 m² sàn cho thị trường.

NHU CẦU

Trong quý vừa qua, thị trường văn phòng TP. HCM chứng kiến sự sụt giảm đáng kể cả về khối lượng giao dịch lẫn quy mô giao dịch so với các quý trước đó. Trong Q1 2026, mức hấp thụ văn phòng hạng A đạt ngưỡng thấp nhất trong vòng 5 năm qua. Do thiếu hụt các lựa chọn thay thế có chi phí hợp lý, nhiều khách thuê lớn ưu tiên chọn gia hạn hợp đồng thay vì di dời. Trái lại, phân khúc văn phòng hạng B vẫn duy trì mức hấp thụ ổn định so với năm trước, đặc biệt là tại khu vực trung tâm và lân cận trung tâm.

TP. HCM

Thị trường Căn hộ

Q1 2026

Phân tích tổng quan thị trường căn hộ về các yếu tố như nguồn cung, nhu cầu, giá cả và các xu hướng tại thị trường căn hộ TP. HCM trong Q1 2026

knightfrank.com/research

Thị Trường Thận Trọng Trước Áp Lực Lãi Suất Tăng Cao

- Trong Q1 2026, các chủ đầu tư căn hộ tại TP. HCM áp dụng chiến lược ra hàng thận trọng trong bối cảnh lãi suất vay mua nhà neo ở mức cao, dẫn đến nguồn cung mới hạn chế. Các dự án mới tập trung chủ yếu ở phân khúc hạng sang và cao cấp, trong khi nhu cầu tiếp tục được hỗ trợ bởi các chính sách tài chính linh hoạt từ chủ đầu tư. Giá chào bán sơ cấp tiếp tục xu hướng tăng, được thúc đẩy bởi định vị cao cấp và những cải thiện hạ tầng đang triển khai.

4.078 USD ▲ 3,2% theo quý
▲ 11,8% theo năm
3.676 USD (TP. HCM mở rộng)

Giá chào bán sơ cấp trung bình/m² (NSA) trong Q1 2026 tăng, được thúc đẩy bởi các dự án hạng sang và các tiến độ hạ tầng tích cực.

820 căn ▼ 87% theo quý
▲ 32% theo năm
4.095 căn (TP. HCM mở rộng)

Nguồn cung mới trong Q1 2026, chủ yếu từ giai đoạn tiếp theo của các dự án phía Đông.

1.580 căn ▼ 66% theo quý
▲ 129% theo năm
5.021 căn (TP. HCM mở rộng)

Nhu cầu (số căn bán) trong Q1 2026, nhu cầu đối với sản phẩm mới tiếp tục duy trì tích cực.

32%
36% (TP. HCM mở rộng)

Tỷ lệ hấp thụ trong Q1 2026 cao hơn Q1 2025, bất chấp lãi suất vay mua nhà tăng cao.

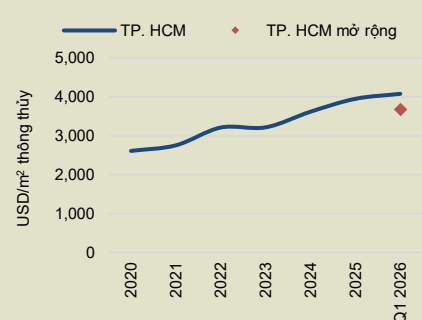
30.500 căn
50.000 căn (TP. HCM mở rộng)

Nguồn cung mới giai đoạn 2026–2027 sẽ đa dạng hơn với nhiều sản phẩm bình dân và trung cấp từ các khu vực sáp nhập.

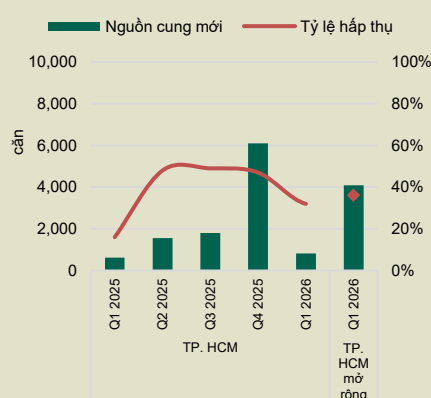
TRIỂN VỌNG

Đến cuối năm 2027, thị trường TP. HCM mở rộng dự kiến sẽ cung cấp khoảng 50.000 căn, trong đó khoảng 30.000 căn đến từ TP. HCM sẽ tập trung ở phân khúc cao cấp và hạng sang. Ngược lại, nguồn cung tại Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu sẽ tiếp tục tập trung vào các sản phẩm bình dân và trung cấp, với giá kỳ vọng tăng nhưng vẫn duy trì khoảng cách đủ lớn để hỗ trợ nhu cầu trong ngắn hạn.

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



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



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.

GIÁ CHÀO BÁN SƠ CẤP

Giá chào bán sơ cấp bình quân tại TP. HCM đạt 4.078USD/m², tăng 3,2% theo quý và 11,8% theo năm, được hỗ trợ bởi nguồn cung mới có mức giá cao hơn và hạ tầng cải thiện tích cực, bao gồm việc thông xe Vành đai 3. Ngược lại, giá tại TP. HCM mở rộng đạt 3.676USD/m², được dẫn dắt bởi các dự án mới ra mắt tại khu vực Bình Dương cũ, tập trung ở phân khúc bình dân và trung cấp.

NGUỒN CUNG

Nguồn cung mới trong Q1 2026 vẫn ở mức hạn chế tại TP. HCM với 820 căn, tập trung ở phân khúc hạng sang và cao cấp, được thúc đẩy bởi các dự án mới ra mắt tại phía Đông (Masteri Cosmo Central) và phía Nam (Sunshine Sky City), phản ánh yếu tố thời vụ đầu năm và kỳ nghỉ Tết. Tính cả các khu vực sáp nhập, nguồn cung chủ yếu đến từ khu vực Bình Dương với phân khúc bình dân, làm nổi bật sự phân hóa rõ nét của thị trường, trong khi lãi suất neo cao góp phần tạo nên chiến lược ra hàng thận trọng hơn.

NHU CẦU

TP. HCM cũ ghi nhận gần 1.600 căn hộ được bán trong Q1 2026, đánh dấu mức tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước. Đà tăng này được thúc đẩy bởi cả sản phẩm mới ra mắt lẫn hàng tồn kho, được hỗ trợ bởi các chính sách tài chính linh hoạt từ chủ đầu tư trong bối cảnh lãi suất vay tăng cao, với tỷ lệ hấp thụ đạt 25%, cao hơn mức 16% trong Q1 2025. Trong khi đó, Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu ghi nhận tỷ lệ hấp thụ cao hơn ở mức khoảng 51%, được thúc đẩy bởi phân khúc bình dân, đưa tỷ lệ hấp thụ chung của TP. HCM mở rộng lên 36%.

TP. HCM

Thị trường Bán lẻ

Q1 2026

Tổng quan thị trường bán lẻ TP.HCM trong Q1 2026

knightfrank.com/research

Thị trường bán lẻ TP. HCM duy trì sự ổn định trong bối cảnh nguồn cung mới hạn chế

- Thị trường bán lẻ TP. HCM tiếp tục duy trì sự ổn định trong Q1 2026, được hỗ trợ bởi nhu cầu thuê mặt bằng ổn định và không có nguồn cung mới. Tỷ lệ lấp đầy tại các trung tâm thương mại hạng sang cải thiện lên 95,6%, với lượng hấp thụ ròng được thúc đẩy bởi làn sóng mở rộng từ các thương hiệu thời trang, lifestyle, làm đẹp và F&B.

85,9 USD ▲ 0,54% so với Q3 2025
▲ 1,83% theo năm

Giá thuê tầng trệt hạng sang duy trì ổn định với mức tăng nhẹ theo năm

Không có nguồn cung mới

Không ghi nhận nguồn cung bán lẻ mới tại TP.HCM trong Q1 2026

10.400 m²

Lượng hấp thụ ròng được thúc đẩy bởi các giao dịch thuê lớn và hoạt động mở rộng của khách thuê

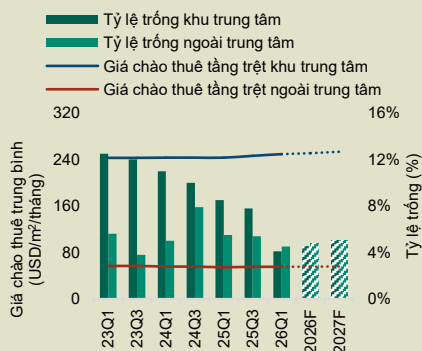
95,6% ▲ 1,4 đpt so với Q3 2025
▲ 1,6 đpt theo năm

Tỷ lệ lấp đầy cải thiện nhờ nhu cầu thuê duy trì ổn định tại các trung tâm thương mại hạng sang

Không có nguồn cung mới

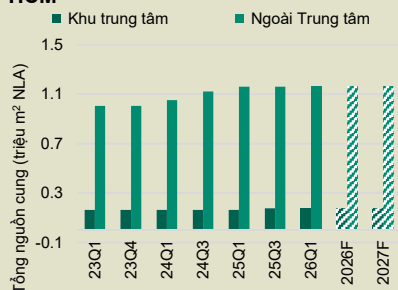
Không có dự án bán lẻ mới nào đi vào hoạt động tại TP.HCM trong năm 2026 và 2027

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 và chi phí hoàn thiện nội thất. 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 không hạng sang 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

Giá chào thuê tầng trệt hạng sang trên toàn TP. HCM đạt trung bình khoảng 85,9USD/m² trong Q1 2026, tăng 1,83% so với cùng kỳ năm trước và nhìn chung ổn định so với các quý gần đây, phản ánh nền tảng cho thuê tiếp tục ổn định.

Tỷ lệ trống khu trung tâm giảm 3,7 điểm phần trăm trong hai quý xuống còn 4,1%, trong khi khu vực ngoại trung tâm giảm xuống 4,5% từ mức 5,4%. Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường tăng lên 95,6%.

NGUỒN CUNG

Không có nguồn cung mới gia nhập thị trường bán lẻ TP. HCM trong Q1 2026, giữ tổng nguồn cung ổn định ở mức khoảng 1,34 triệu m².

Nguồn cung bán lẻ tiếp tục tập trung ngoài khu trung tâm, trong khi các vị trí trung tâm tiếp tục đối mặt với cơ hội mở rộng hạn chế.

NHU CẦU

Nhu cầu thuê duy trì ổn định trong Q1 2026, với tỷ lệ lấp đầy tại các trung tâm thương mại hạng sang tăng lên 95,6% và lượng hấp thụ ròng đạt khoảng 10.400 m², được thúc đẩy bởi hoạt động mở rộng của các thương hiệu thời trang, lifestyle, làm đẹp và F&B.

Các giao dịch thuê nổi bật gồm Rue Miche tại Union Square và Zara tại Crescent Mall. Thị trường cũng đang thu hút sự quan tâm từ một thương hiệu công nghệ lớn đang cân nhắc gia nhập tại TP. HCM và Hà Nội.

TRIỂN VỌNG

Nguồn cung bán lẻ TP. HCM dự kiến tiếp tục hạn chế, do không có nguồn cung mới trong năm 2026 và 2027. Các dự án tiếp theo được lùi sang năm 2028, gồm Saigon Centre Giai đoạn 3 và Vạn Phúc City, trong khi One Central HCM dự kiến ra mắt vào năm 2029.

Trong bối cảnh này, các trung tâm thương mại hạng sang được kỳ vọng duy trì tỷ lệ lấp đầy ổn định và giữ vững mặt bằng giá thuê trong ngắn hạn.



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

Điểm Tin Thị Trường Hàng Quý – Q1 2026

Nội dung	Trang
Thị trường Văn phòng	8
Thị trường Căn hộ	9

TP. Hà Nội

Thị trường Văn phòng

Q1 2026

Đánh giá tổng quan về thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội trong Q1 2026

knightfrank.com/research

Giá thuê văn phòng cao cấp tại Hà Nội thấp kỷ lục trong 5 năm qua và dự kiến sẽ tiếp tục giảm do tỷ lệ trống tăng cao

- Thị trường văn phòng Hà Nội ghi nhận mức hấp thụ ròng tích cực đối với phân khúc hạng A và B trong Q1 2026, trái ngược với tình trạng yên ắng tại TP. HCM. Hoạt động cho thuê chủ yếu tập trung ở các tòa nhà mới hoàn thiện, có chứng chỉ xanh tại khu vực Tây Hồ và Cầu Giấy, phản ánh sự quan tâm ngày càng lớn của khách thuê đối với không gian chất lượng cao và đáp ứng tiêu chuẩn ESG.

24,0 USD

↓ 1,1% theo quý
↓ 1,3% theo năm

Giá chào thuê trung bình của thị trường tính đến Q1 2026

26.200 m²

Nguồn cung văn phòng hạng B mới trong Q1 2026, bao gồm The Marc 88 (Cầu Giấy) và Oriental Square (Tây Hồ Tây)

9.140 m²

↑ 111% theo quý
↓ 39% theo năm

Mức hấp thụ ròng trong Q1 2026

79,6%

↓ 0,6 đpt theo quý
↓ 3,4 đpt theo năm

Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường tính đến Q1 2026

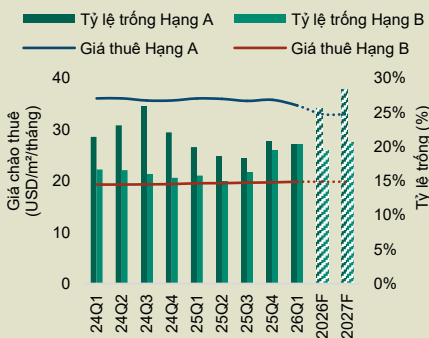
164.000 m²

Nguồn cung văn phòng tương lai trong giai đoạn 2026 - 2027

TRIỂN VỌNG

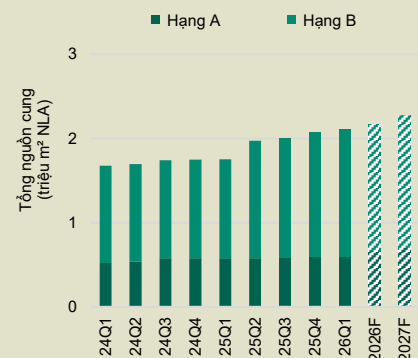
Tính đến cuối năm 2026, dự án mới hoàn thiện, IFC Westlake, dự kiến sẽ cung cấp thêm khoảng 59.700 m² sàn ra thị trường. Trong giai đoạn 2027 – 2028, khu Tây Hồ Tây được kỳ vọng sẽ trở thành trung tâm văn phòng cao cấp của thành phố, nhờ vào sự mở rộng mạnh mẽ của các chủ đầu tư trong nước và quốc tế. Trong các quý tới, giá thuê văn phòng tại Hà Nội dự báo sẽ tiếp tục áp lực giảm giá, trước bối cảnh nguồn cung mới dồi dào.

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 đã giảm xuống mức thấp nhất trong vòng 5 năm qua, cán mốc 34.7USD/ m², giảm 3% theo quý, do tỷ lệ trống tăng cao tạo áp lực lên giá thuê. Trái lại, giá thuê văn phòng hạng B tăng nhẹ, nhờ vào nguồn cung mới, chất lượng cao tại các khu vực ngoài trung tâm. Tính đến Q1 2026, tỷ lệ trống trung bình đối với cả 2 phân khúc tăng lên khoảng 20,4%, phản ánh áp lực lấp đầy ngày càng lớn tại thị trường văn phòng Hà Nội.

NGUỒN CUNG

Tổng nguồn cung hiện hữu đối với văn phòng hạng A và hạng B tại Hà Nội đạt khoảng 2,1 triệu m², tăng 1,3% theo quý.

Trong Q1 2026, thành phố chào đón thêm khoảng 26.200 m² sàn từ 2 tòa văn phòng xanh mới tại các khu vực ngoài trung tâm, bao gồm The Marc 88 (LEED Silver) và Oriental Square (LEED Gold). Sự gia tăng về nguồn cung văn phòng xanh trong vòng 5 năm qua góp phần tái định hình thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội.

NHU CẦU

Trong Q1 2026, so với thị trường TP. HCM, văn phòng hạng A và hạng B tại Hà Nội duy trì mức hấp thụ tích cực. Tổng mức hấp thụ ròng đối với cả 2 phân khúc đạt khoảng 9,140 m², tăng 111% so với quý trước.

Giao dịch cho thuê văn phòng mới trong Q1 2026 chủ yếu tập trung tại các tòa nhà mới ra mắt gần đây, có chứng chỉ xanh xung quanh khu vực Tây Hồ và Cầu Giấy.

TP. Hà Nội

Thị trường Căn hộ

Q1 2026

Phân tích về nguồn cung, cầu, giá cả và xu hướng thị trường căn hộ tại Hà Nội tính đến Q1 2026.

knightfrank.com/research

Tỷ Lệ Hấp Thụ Hạ Nhiệt Trong Bối Cảnh Giá Leo Thang

- Trong Q1 2026, Hà Nội ghi nhận 3.432 căn hộ mới, với phân khúc hạng sang dẫn dắt nguồn cung. Phân khúc trung cấp hỗ trợ lực cầu, 2.805 căn hộ được bán, cao hơn cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, phân khúc hạng sang tiếp tục đẩy giá chào bán sơ cấp lên mức kỷ lục mới là 4.274 USD/m², dẫn đến tỷ lệ hấp thụ hạ nhiệt còn 45%.

4.274 USD ▲ 10% theo quý
▲ 38% theo năm

Đỉnh giá mới được thiết lập nhờ sự dẫn dắt của các dự án hạng sang.

3.432 căn ▼ 54% theo quý
▲ 10% theo năm

Nguồn cung mới trong Q1 2026, duy trì ở mức tương đương cùng kỳ năm trước.

2.805 căn ▼ 54% theo quý
▲ 5% theo năm

Lượng bán được hỗ trợ bởi lực cầu mạnh tại các dự án trung cấp mới ra mắt.

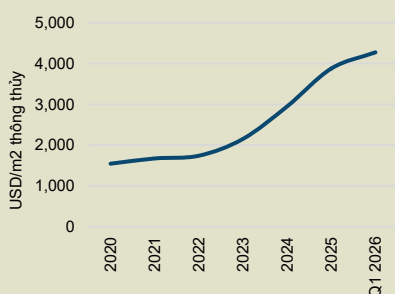
45%

Tỷ lệ hấp thụ hạ nhiệt trong bối cảnh giá tiếp tục leo thang.

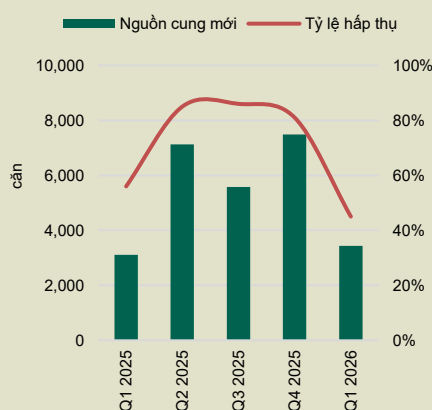
33.957 căn

Nguồn cung tương lai giai đoạn 2026–2027, chủ yếu từ các đại đô thị phía Tây nằm ngoài Vành đai 3.

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 mức kỷ lục 4.274 USD/m², tăng khoảng 10% theo quý. Đà tăng này được thúc đẩy bởi các dự án hạng sang mới ra mắt. Ngoài ra, mức giá cao hơn của lượng hàng tồn kho còn lại tại các dự án như Khai Sơn City và Handico Complex cũng góp phần hỗ trợ đà tăng giá chung của thị trường.

NGUỒN CUNG

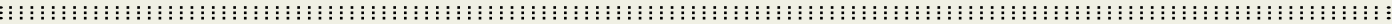
Tổng nguồn cung sơ cấp đạt 6.250 căn, bao gồm 3.432 căn hộ mới và 2.848 căn tồn kho. Nguồn cung mới duy trì ở mức tương đương cùng kỳ năm trước, với 45% đến từ các dự án hạng sang như LUMIÈRE Essence Peak và Rivea Residences. Đáng chú ý, 42% nguồn cung mới đến từ một dự án trung cấp duy nhất là An Bình Home Land, mang lại sự đa dạng hơn cho nguồn cung.

NHU CẦU

Lượng bán căn hộ tại Hà Nội hạ nhiệt trong Q1 2026 khi mức giá tăng cao ảnh hưởng đến tỷ lệ hấp thụ, đặc biệt ở phân khúc hạng sang. Mặc dù tổng lượng bán đạt 2.805 căn, tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước, tỷ lệ hấp thụ thuần giảm xuống còn 45%, từ mức 56% trong Q1 2025. Nhu cầu chủ yếu đến từ các dự án trung cấp, đặc biệt là An Bình Home Land, trong khi các dự án hạng sang mới ra mắt ghi nhận tốc độ tiêu thụ chậm hơn do mức giá cao hơn.

TRIỂN VỌNG

Đến cuối năm 2027, thị trường dự kiến sẽ cung cấp khoảng 34.000 căn mới. Khoảng một phần tư nguồn cung này sẽ đến từ phía Tây Hà Nội, chủ yếu từ các đại đô thị đã được thiết lập nằm ngoài Vành đai 3,5. Khi nguồn cung tiếp tục dịch chuyển ra ngoài trung tâm, các chủ đầu tư tiếp tục triển khai các lô đất cao tầng trong các khu đô thị này, bao gồm Vista Nam An Khánh, Mailand Hanoi City, Hinode Royal Park và An Lạc Green Symphony.



Các câu hỏi luôn được chào đón. Nếu quý vị có câu hỏi về các báo cáo của chúng tôi hoặc muốn có lời khuyên về bất động sản, hãy liên hệ với chúng tôi ngay hôm nay

Đầu tư



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

Nghiên cứu thị trường



Tuyền Huỳnh
 Giám đốc
 Valuation & Advisory
 +84 90 7997 612
tuyen.huynh@knightfrank.com



Sơn Hoàng
 Phó Giám đốc
 Valuation & Advisory
 +84 97 7282 930
son.hoang@knightfrank.com

Cho thuê



Leo Nguyễn
 Giám đốc Cấp cao
 Occupier Strategy & Solutions
 +84 90 5798 788
leo.nguyen@knightfrank.com

Báo chí



Tiên Phạm
 Quản lý
 Marketing & Communications
 +84 93 9493 735
tien.pham@knightfrank.com

CÁC BÁO CÁO MỚI NHẤT



Cẩm nang Đầu tư Bất động sản



The Wealth Report 2025

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 về hướng dẫn 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, 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 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.

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 sử dụng các đơn vị 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, Non-CBD, Nam Sài Gòn và Thành phố Thủ Đức. Trong khi đó, các phân khu văn phòng của Hà Nội được chia thành CBD, CBD Fringe, The West, The Westlake và Non-CBD. 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. Báo cáo này bao gồm các ranh giới hành chính trước hợp nhất của Thành phố Hồ Chí Minh (trước ngày 1 tháng 7 năm 2025 khi sáp nhập với Bình Dương và Bà Rịa-Vũng Tàu) để duy trì sự nhất quán với các ấn phẩm hàng quý trước đây và các định nghĩa thị trường đã được thiết lập.

Thị trường bán lẻ Việt Nam được phân loại thành phân khúc 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 đạt chuẩn đầu tư tổ chức, nằm tại khu vực trung tâm và các vị trí cao cấp, với cơ sở hạ tầng hiện đại, quản lý chuyên nghiệp và mặt bằng giá thuê dẫn đầu thị trường. Phân khúc không hạng sang bao gồm các tài sản thứ cấp tại khu vực ngoài trung tâm với tiêu chuẩn thấp hơn. Dữ liệu nguồn cung bao quát cả hai phân khúc nhằm phản ánh đầy đủ thị trường, trong khi các chỉ số giá thuê và tỷ lệ trống tập trung vào không gian hạng sang, là phân khúc chuẩn đầu tư tổ chức và có tính thanh khoản cao nhất.

Thuật ngữ và định nghĩa

Ký hiệu	Giải thích
GSO	Tổng cục Thống kê
SBV	Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
ADB	Ngân hàng Phát triển Châu Á
IMF	Quỹ Tiền tệ Quốc tế
NLA	Diện tích cho thuê ròng
NSA	Diện tích sàn bán
NFA	Diện tích sàn ròng
q-o-q	So với quý trước
y-o-y	So với cùng kỳ năm trước
Per sq m	m ²
FDI	Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài
GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
CPI	Chỉ số giá tiêu dùng
IIP	Chỉ số sản xuất công nghiệp
CBD	Khu vực trung tâm

MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Tài liệu này chỉ được cung cấp cho mục đích thông tin chung và có thể thay đổi. Số liệu phản ánh ước tính và phân tích của Knight Frank Việt Nam tại thời điểm công bố. Để biết thêm chi tiết chính xác và cập nhật, vui lòng tham khảo báo cáo đầy đủ hoặc liên hệ trực tiếp với các chuyên gia của chúng tôi. Knight Frank Việt Nam không chịu trách nhiệm pháp lý đối với bất kỳ quyết định nào được đưa ra hoặc tổn thất phát sinh dựa trên thông tin này.



Important Notice

© Knight Frank Vietnam 2025. This document is provided for general information only and should not be solely relied upon for decision-making purposes. While high standards have been applied in the preparation of the information, analysis, views, and projections presented in this document, Knight Frank Vietnam does not owe any duty of care to any individual or organization regarding its content. Knight Frank Vietnam accepts no responsibility or liability whatsoever for any loss or damage resulting from the use of, reliance upon, or reference to the contents of this document. The views expressed herein do not necessarily reflect those of Knight Frank Vietnam concerning any specific properties or projects. This document must not be amended in any way, including changes to content, removal of this notice, or removal of any Knight Frank Vietnam insignia. Reproduction of this document, in whole or in part, is strictly prohibited without prior written approval from Knight Frank Vietnam regarding both the form and context in which it appears.