

Thị trường Bất động sản Việt Nam



Q2 2026

Tóm tắt thị trường văn phòng, căn hộ, khách sạn và công nghiệp tại Việt Nam trong Q2 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

H1 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 nửa đầu năm 2026.

knightfrank.com/research

Dòng Vốn FDI Dồi Dào Và Tăng Trưởng Ngành Sản Xuất Khẳng Định Sức Hút Đầu Tư Của Việt Nam

- Nhờ dòng vốn FDI dồi dào và sự tăng trưởng của lĩnh vực sản xuất công nghiệp, nền kinh tế Việt Nam duy trì đà tăng trưởng tích cực trong nửa đầu năm 2026. Kết quả này góp phần củng cố mục tiêu tăng trưởng hai con số và khẳng định vị thế của Việt Nam là một trong những nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất Đông Nam Á.

VIỆT NAM

Nền kinh tế Việt Nam duy trì đà tăng trưởng ổn định trong nửa đầu năm 2026, với GDP tăng 8,18% so với cùng kỳ. Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) tăng 10,8%, chủ yếu nhờ ngành chế biến, chế tạo (tăng 11,4%).

Trong 6T 2026, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt 549,7 tỷ USD, tăng 27,1% so với cùng kỳ. Trong đó, giá trị xuất khẩu đạt 266,5 tỷ USD, tăng 21,0% và nhập khẩu đạt 283,2 tỷ USD, tăng 33,4%, qua đó ghi nhận thâm hụt thương mại 16,7 tỷ USD. Những kết quả này phản ánh hoạt động mạnh mẽ trong sản xuất, đầu tư và tiêu dùng trong nước.

Việt Nam thu hút được tổng vốn FDI đăng ký khoảng 34,7 tỷ USD, tăng 61% so với cùng kỳ, tương đương hơn 90% tổng vốn đăng ký

của cả năm 2025. Dòng vốn FDI mạnh mẽ này cho thấy niềm tin của nhà đầu tư tiếp tục được củng cố, cam kết quy mô vốn đầu tư ngày càng lớn, cũng như xu hướng dịch chuyển sang các lĩnh vực khoa học và công nghệ ngày càng rõ nét.

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trong H1 2026, kinh tế TP. HCM tăng trưởng khoảng 8,55% so với cùng kỳ, đạt mức tăng nửa đầu năm cao nhất trong một thập kỷ qua và đóng góp khoảng 24,5% GDP cả nước.

Sản xuất công nghiệp tiếp tục là trụ cột tăng trưởng chính, với Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) tăng 11,1%, phản ánh sức chống chịu bền vững của ngành chế biến, chế tạo trước những thách thức kinh tế toàn cầu và chi phí gia tăng.

Là một trong những điểm đến đầu tư hàng đầu Việt Nam, TP. HCM thu hút hơn 7,5 tỷ USD vốn FDI đăng ký, tăng 89,7% so với cùng kỳ.

Lĩnh vực dịch vụ và du lịch cũng ghi nhận sự tăng trưởng tích cực. Doanh thu du lịch đạt 8,1 tỷ USD, tăng 63,9% so với cùng kỳ, nhờ sự gia tăng cả về lượng khách đến và mức chi tiêu của du khách.

HÀ NỘI

GRDP của Hà Nội tăng 8,2% so với cùng kỳ trong nửa đầu năm 2026, ghi nhận mức tăng cao nhất trong vòng 10 năm qua, phản ánh đà tăng trưởng kinh tế vững chắc. Thành phố thu hút khoảng 3,2 tỷ USD vốn FDI đăng ký, tăng 8,2%, chủ yếu vào lĩnh vực sản xuất công nghệ cao và trung tâm dữ liệu.

8,18%

↑ so với 7,63% trong H1 2025

Tăng trưởng GDP trong H1 2026
bám sát mục tiêu tăng trưởng cả năm

4,38%

Lạm phát (CPI) trung bình trong H1 2026
duy trì dưới mức trần 4,5%

34,7 tỷ USD

↑ 61% so với cùng kỳ

Tổng vốn FDI đăng ký trong H1 2026

10,8%

Chỉ số sản xuất công nghiệp trong H1 2026

549,7 tỷ USD

↑ 27,1% so với cùng kỳ

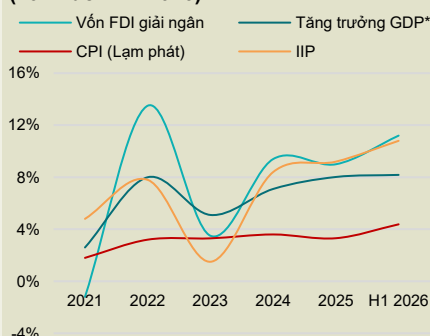
Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu tại H1 2026

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

Lĩnh vực dịch vụ và du lịch tiếp tục duy trì tăng trưởng tích cực, với khoảng 18 triệu lượt khách, tăng 15,7% so với cùng kỳ năm trước.

Để thực hiện mục tiêu tăng trưởng GRDP hai con số, Hà Nội đẩy mạnh đầu tư công trong 6 tháng đầu năm 2026. Tổng giá trị giải ngân đạt khoảng 64 nghìn tỷ đồng, tăng 115,1% so với cùng kỳ, được thúc đẩy bởi các dự án hạ tầng trọng điểm như đường vành đai, cầu và các tuyến metro trên địa bàn thành phố.

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



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP. HCM

Điểm Tin Thị Trường Hàng Quý – Q2 2026

Nội dung	Trang
Thị trường Văn phòng	4
Thị trường Căn hộ	5
Thị trường Khách sạn 5 sao	6
Thị trường Khu công nghiệp	7
Thị trường Nhà xưởng xây sẵn	8
Thị trường Nhà kho xây sẵn	9

TP. HCM

Thị trường Văn phòng

Q2 2026

Đánh giá tổng quan về thị trường văn phòng cho thuê tại TP. Hồ Chí Minh trong Q2 2026

knightfrank.com/research

Khách Thuê Cân Bằng Giữa Hiệu Quả Chi Phí Và Chất Lượng Trong Một Thị Trường Cho Thuê Có Tính Chọn Lọc

Trong bối cảnh khó khăn kinh tế toàn cầu, áp lực suy giảm được dự báo sẽ tiếp tục kéo dài đến cuối năm 2026 và đầu năm 2027 đối với thị trường văn phòng tại TP. HCM. Điểm nổi bật trong Q2 2026 đến từ các tòa nhà văn phòng chất lượng cao nằm ngoài khu vực trung tâm với mức giá thuê cạnh tranh, nhờ vào sự mở rộng mạnh mẽ của lĩnh vực Công nghệ.

39,7 USD

↓ 0,05% theo quý
↓ 2,7% theo năm

Giá chào thuê trung bình của văn phòng Hạng A và Hạng B tại TP. HCM giảm nhẹ

1,8 triệu m²

Nguồn cung văn phòng cao cấp hiện hữu trong Q2 2026

634 m²

↓ 93% theo quý
↓ 96% theo năm

Tổng mức hấp thụ ròng trong Q2 2026, chủ yếu từ các tòa văn phòng "xanh"

87,4%

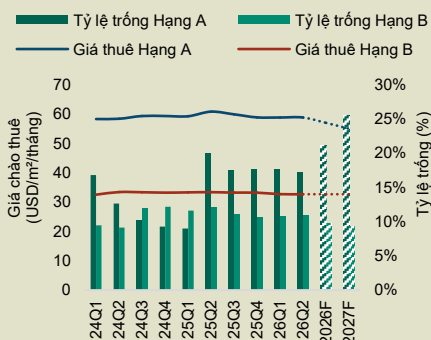
↑ 0,03 đpt theo quý
↑ 1,6 đpt theo năm

Tỷ lệ lấp đầy trung bình toàn thị trường tính đến Q2 2026

102.000 m²

Nguồn cung văn phòng dự kiến tại TP. HCM trong giai đoạn 2026 - 2027

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



TP. HCM

Thị trường Căn hộ

Q2 2026

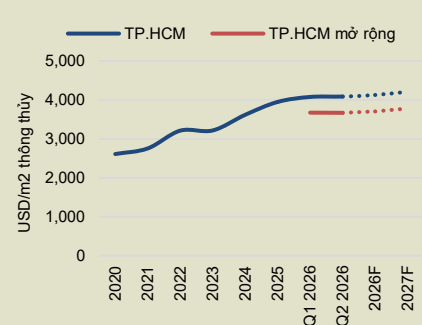
Phân tích tổng quan thị trường căn hộ về các yếu tố như nguồn cung, nhu cầu, giá cả và các xu hướng tại thị trường căn hộ TP. HCM trong Q2 2026

knightfrank.com/research

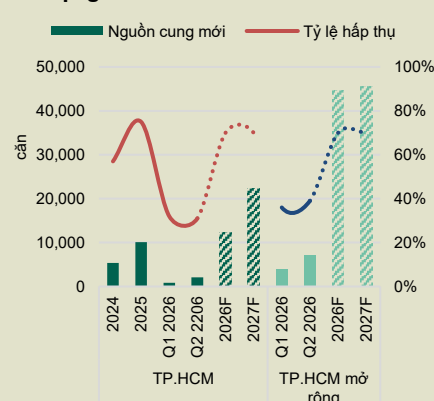
Phân Khúc Bình Dân Và Trung Cấp Duy Trì Sức Cầu Giữa Biến Động Thị Trường

Trong Q2 2026, thị trường căn hộ Khu vực TP. HCM mở rộng ghi nhận 7.154 căn mở bán mới, trong đó thị trường TP. HCM đóng góp 2.101 căn. Tổng cộng có 7.682 căn được tiêu thụ trong quý, với nhu cầu chủ yếu đến từ phân khúc bình dân và trung cấp. Điều này cho thấy nhu cầu mua nhà thực vẫn duy trì khả quan và tiếp tục được hỗ trợ bởi các chính sách bán hàng linh hoạt do chủ đầu tư triển khai nhằm giảm bớt tác động của mặt bằng lãi suất cao.

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 khu vực TP. HCM cũ duy trì ổn định ở mức 4.088 USD/m². Điều này phản ánh sự góp mặt của dự án phân khúc bình dân, cùng với xu hướng ổn định giá bán tại các dự án mở bán trước đó. Xét trên toàn khu vực TP. HCM mở rộng, giá chào bán bình quân đạt 3.670 USD/m², do nguồn cung mới tại khu vực Bình Dương cũ tiếp tục tập trung ở phân khúc bình dân và trung cấp.

NGUỒN CUNG

Nguồn cung mới tại khu vực TP. HCM cũ tăng so với cùng kỳ, đạt 2.101 căn, tiếp tục tập trung ở phân khúc hạng sang. Bên cạnh đó, dự án Mường Thanh Phú Hữu thuộc phân khúc bình dân tạo thêm sự đa dạng cho rõ hàng mở bán, cho thấy tín hiệu cải thiện về hoạt động thị trường. Xét trên toàn khu vực TP. HCM mở rộng, nguồn cung mới đạt 7.154 căn, khi các chủ đầu tư tiếp tục ra mắt sản phẩm tại khu vực Bình Dương cũ nhằm đáp ứng nhu cầu bền vững tại địa phương khi thị trường được mở rộng.

NHU CẦU

Thị trường khu vực TP. HCM cũ ghi nhận 1.781 căn tiêu thụ trong Q2 2026, giảm so với cùng kỳ do rõ hàng mở bán không đa dạng, tập trung nhiều dự án phân khúc hạng sang, khiến người mua thận trọng hơn. Xét trên toàn khu vực TP. HCM mở rộng, tổng lượng bán đạt 7.682 căn, được hỗ trợ bởi nguồn cung bình dân và trung cấp tại khu vực Bình Dương, nâng tỷ lệ hấp thụ chung lên 39%.

4.088 USD ▲ 0,2% theo quý ▲ 8% theo năm

3.670 USD (TP. HCM mở rộng)

Giá chào bán sơ cấp trung bình/m² NSA trong Q2 2026, được hỗ trợ bởi nguồn cung hạng sang và xu hướng ổn định giá tại các dự án đang bán

2.101 căn ▲ 156% theo quý ▲ 35% theo năm

7.154 căn (TP. HCM mở rộng)

Nguồn cung mới trong Q2 2026, chủ yếu đến từ các giai đoạn tiếp theo của các dự án tại khu Đông

1.781 căn ▲ 13% theo quý ▼ 24% theo năm

7.682 căn (TP. HCM mở rộng)

Nhu cầu (số căn bán) trong Q2 2026, tiếp tục được hỗ trợ bởi nguồn cung mở bán mới

31%

39% (TP. HCM mở rộng)

Tỷ lệ hấp thụ trong Q2 2026 thấp hơn Q2 2025, phản ánh tâm lý mua thận trọng trong bối cảnh lãi suất vay mua nhà tăng

31.740 căn

76.049 căn (TP. HCM mở rộng)

Nguồn cung mới giai đoạn 2026-2027, khu vực Bình Dương đóng vai trò thị trường vệ tinh cung cấp nguồn cung bình dân và trung cấp cho toàn thị trường TP. HCM mở rộng

TRIỂN VỌNG

Đến cuối năm 2027, toàn thị trường TP. HCM mở rộng dự kiến cung cấp khoảng 76.000 căn hộ, trong đó 31.740 căn từ khu vực TP. HCM, chủ yếu tập trung ở phân khúc cao cấp và hạng sang. Ngược lại, nguồn cung tại thị trường Bình Dương và Bà Rịa-Vũng Tàu sẽ tiếp tục tập trung vào 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.

TP. HCM

Thị trường Khách sạn

6T 2026

Phân tích nguồn cung, nhu cầu, giá phòng và xu hướng của thị trường khách sạn 5 sao tại TP. Hồ Chí Minh tính đến nửa đầu năm 2026.

knightfrank.com/research

Nhu Cầu Du Lịch MICE Và Nguồn Cung Mới Khan Hiếm Thúc Đẩy Thị Trường Khách Sạn Hoạt Động Hiệu Quả

- Nguồn cung mới hạn chế và sự tăng trưởng mạnh mẽ của du lịch quốc tế đã góp phần củng cố công suất phòng và mức tăng trưởng ổn định của giá phòng bình quân (ADR) đối với phân khúc khách sạn 5 sao tại TP. HCM. Cùng với việc thành lập Trung tâm Tài chính Quốc tế (IFC) và các chính sách thu hút du lịch linh hoạt hơn, TP. HCM đang củng cố vị thế là một điểm đến MICE cấp khu vực.

154 USD ▲ 2% theo năm

Giá phòng bình quân (ADR) của khách sạn 5 sao tính đến nửa đầu năm 2026

7.410 phòng ▲ 1,5% theo năm

Tổng nguồn cung khách sạn 5 sao hiện hữu tại TP. HCM trong H1 2026

4.700 phòng

Tổng nguồn cung khách sạn 5 sao có thương hiệu tại TP. HCM

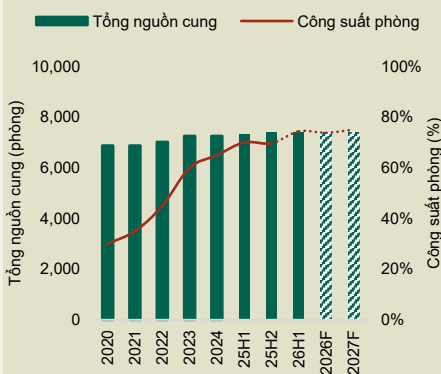
74% ▲ 4% theo năm

Công suất phòng khách sạn trung bình trong H1 2026, chủ yếu được thúc đẩy bởi nhu cầu MICE gia tăng

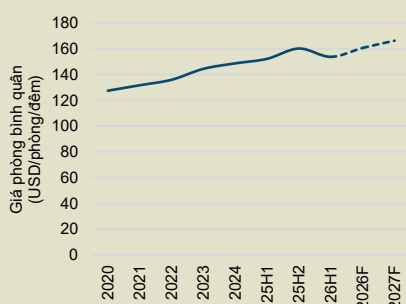
Không nguồn cung mới

Nguồn cung khách sạn dự kiến tại TP. HCM giai đoạn 2026 – 2027

Hình 1: Tổng nguồn cung và công suất phòng khách sạn 5 sao tại TP.HCM



Hình 2: Giá phòng bình quân (ADR) của khách sạn 5 sao tại TP. HCM



Lưu ý: Giá phòng bình quân (ADR) được thu thập từ giá niêm yết theo ngày trên các trang đại lý du lịch trực tuyến (OTA). Mức giá chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và phí dịch vụ.
(*) Dữ liệu từ Quý III/2026 đến các quý còn lại là số liệu dự báo.
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam.

GIÁ PHÒNG BÌNH QUÂN

Trong nửa đầu năm 2026, giá phòng bình quân (ADR) của khách sạn 5 sao tại TP. HCM đạt 154 USD/phòng/đêm, tăng 2,0% so với cùng kỳ năm trước, nhờ vào nhu cầu gia tăng của nhóm khách du lịch quốc tế.

Nguồn cung mới hạn chế và sự tăng trưởng mạnh mẽ của ngành du lịch đã góp phần củng cố mức giá phòng cao đối với các khách sạn mang thương hiệu quốc tế, phổ biến dao động từ 150-250 USD/phòng/đêm.

NGUỒN CUNG

Trong H1 2026, tổng nguồn cung khách sạn cao cấp trên toàn thành phố đạt 7.410 phòng. Trong đó, hơn 70% nguồn cung hiện hữu tập trung tại Quận 1, phần còn lại phân bố dọc theo tuyến hành lang kết nối trung tâm thành phố với Sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất.

Mặc dù khu Đông và khu Nam thành phố đã thu hút cộng đồng chuyên gia nước ngoài và doanh nghiệp phát triển trong nhiều năm qua, nhưng nguồn cung khách sạn hạng sang tại các khu vực này vẫn còn hạn chế, cho thấy tiềm năng phát triển mạnh mẽ trong tương lai.

NGUỒN CẦU

Sự phát triển mạnh mẽ của phân khúc du lịch MICE đã cải thiện công suất phòng khách sạn 5 sao lên 74% trong H1 2026, tăng 4 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Động lực này được thúc đẩy bởi Nghị quyết số 62/2025/NQ-HĐND, với các chính sách ưu đãi linh hoạt hơn nhằm thu hút các sự kiện kinh doanh và các đoàn khách du lịch.

Trong 6T 2026, TP. HCM đón hơn 6,4 triệu lượt khách quốc tế, tăng 50% so với cùng kỳ năm trước và tăng 36% so với nửa cuối năm 2025, trong đó các quốc gia ASEAN và khu vực Trung Đông nổi lên là những thị trường khách trọng điểm.

TRIỂN VỌNG

Đến năm 2028, nguồn cung khách sạn 5 sao tại TP. HCM được dự báo vẫn còn hạn chế, chủ yếu đến từ các dự án đã bị chậm trễ tiến độ trong thời gian dài tại khu vực trung tâm.

Trong bối cảnh môi trường cạnh tranh của ngành khách sạn đang thay đổi, nhiều khách sạn cao cấp trên địa bàn thành phố đã chủ động nâng cấp phòng nghỉ và tiện ích nhằm thu hút đa dạng nhóm khách lưu trú.

Trong 3 – 5 năm tới, sự phát triển của IFC được kỳ vọng sẽ thúc đẩy sự gia nhập của các thương hiệu khách sạn hạng sang và siêu sang vào thành phố, qua đó củng cố vị thế của TP. HCM là điểm đến MICE hàng đầu khu vực.

Miền Nam

Thị trường Khu công nghiệp

6T 2026

Phân tích nguồn cung, cầu, giá cả và xu hướng thị trường tại các tỉnh phía Nam trong sáu tháng đầu năm 2026.

knightfrank.com/research

Nguồn Cung Mới Vượt Mức Hấp Thụ Khi Nhu Cầu Thuê Chọn Lọc Hơn

► Trong H1 2026, thị trường miền Nam ghi nhận 171 ha nguồn cung mới, trong khi mức hấp thụ ròng đạt 42 ha do nhu cầu thuê của khách thuê vẫn mang tính chọn lọc. Khi hầu hết các khu công nghiệp lâu đời trong khu vực đã gần lấp đầy, quỹ đất công nghiệp còn lại ngày càng tập trung tại Long An và Bà Rịa - Vũng Tàu. Dù tốc độ hấp thụ chậm hơn, giá chào thuê trung bình vẫn tăng nhẹ lên 177 USD/m²/chu kỳ thuê.

177 USD ▲ 1,7% cùng kỳ
▲ 4,7% theo năm

Một số dự án có vị trí gần cảng góp phần đã tăng giá thuê

171 ha ▲ 101% theo năm

Nguồn cung mới trong H1 2026, được bổ sung bởi KCN Nam Tân Tập tại Long An

42 ha

Diện tích hấp thụ ròng trong H1 2026, trong đó nguồn cung mới đóng góp 21% mức thay đổi

89,8% ▼ 0,4 đpt cùng kỳ
▼ 0,4 đpt theo năm

Tỷ lệ lấp đầy trong H1 2026

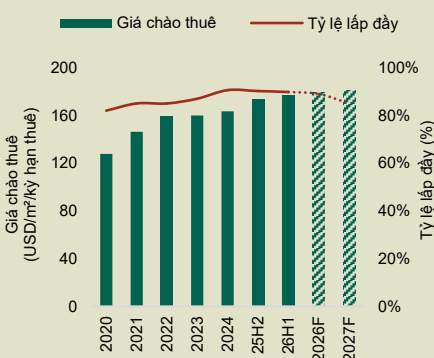
2.626 ha

Dự báo nguồn cung tương lai giai đoạn 2026-2027

TRIỂN VỌNG

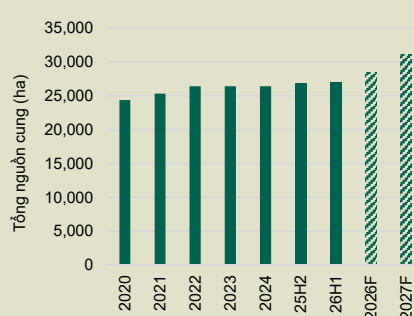
Đến cuối năm 2027, thị trường đất công nghiệp miền Nam dự kiến đón nhận khoảng 2.626 ha nguồn cung mới. Trong H2 2026, các dự án sắp gia nhập thị trường dự kiến gồm KCN Bàu Cạn - Tân Hiệp Giai đoạn 1, KCN Cây Trường, KCN Tandoland và KCN VSIP III Giai đoạn 2. Lượng cung đáng kể này sẽ góp phần giảm áp lực thiếu hụt hiện tại và hỗ trợ đà mở rộng liên tục của các trung tâm sản xuất công nghệ cao.

Biểu đồ 1: Hiệu suất Thị trường Khu Công Nghiệp Miền Nam



Ghi chú: Giá chào thuê tính cho thời hạn thuê còn lại

Biểu đồ 2: Tổng nguồn cung Khu Công Nghiệp Miền Nam



Khu vực miền Nam hoặc TP.HCM mở rộng gồm TP. HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Bà Rịa - Vũng Tàu trước sáp nhập Khu vực miền Bắc hoặc Hà Nội mở rộng gồm Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh, Hải Phòng và Hải Dương trước sáp nhập
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu, Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ

Giá chào thuê trung bình tăng lên 177 USD/m²/chu kỳ thuê. Đà tăng giá chủ yếu đến từ một số khu công nghiệp tại Long An và Bà Rịa - Vũng Tàu, nơi các vị trí gần cảng ghi nhận mức tăng 5-10%. Ngược lại, giá chào thuê tại hầu hết các khu vực khác nhìn chung ổn định, bao gồm các trung tâm công nghiệp lâu đời như TP.HCM và Đồng Nai.

NGUỒN CUNG

Thị trường ghi nhận 171 ha nguồn cung mới trong H1 2026, tăng 101% so với cùng kỳ, chủ yếu nhờ dự án KCN Nam Tân Tập tại Long An cũ. Nguồn cung này nâng tổng quỹ đất tích lũy của thị trường miền Nam lên 29.621 ha, qua đó phần nào giảm áp lực thiếu hụt nguồn cung sau giai đoạn kéo dài với số lượng dự án mới hạn chế.

NHU CẦU

Nhu cầu thuê vẫn duy trì tích cực nhưng chọn lọc hơn, với mức hấp thụ ròng đạt 42 ha trong H1 2026. Tỷ lệ lấp đầy giảm nhẹ xuống 89,8%, chủ yếu do nguồn cung mới gia nhập thị trường trong kỳ. Hoạt động thuê tập trung tại khu vực Long An cũ, dẫn dắt bởi KCN Nam Tân Tập và KCN Phú An Thạnh.

Miền Nam

Thị trường Nhà xưởng xây sẵn

6T 2026

Phân tích tổng quan thị trường nhà xưởng xây sẵn tại miền Nam trong 6 tháng đầu năm 2026

knightfrank.com/research

Nguồn Cung Hạn Chế Giữ Tỷ Lệ Lấp Đầy Ở Mức Cao, Trong Khi Nhà Xưởng Tiêu Chuẩn Cao Đang Là Xu Hướng Phát Triển

- Trong H1 2026, mức hấp thụ thuần mạnh mẽ đạt 190.800 m² đã vượt mức nguồn cung mới, đẩy tỷ lệ lấp đầy lên 93,6%. Giá chào thuê trung bình duy trì ổn định, đạt 4,95 USD/m²/tháng, nhờ nhu cầu ổn định tại các trung tâm sản xuất và logistics trọng điểm.

4,95 USD ▲ 0,6% cùng kỳ
▲ 1,6% theo năm

Giá chào thuê trung bình theo m² mỗi tháng

54.000 m²

Nguồn cung mới trong H1 2026 chỉ đến từ dự án BW Phú An Thạnh tại Long An

190.800 m²

Hấp thụ ròng trong H1 2026, vượt xa đáng kể so với nguồn cung mới

93,6% ▲ 2,6 đpt cùng kỳ
▲ 4,5 đpt theo năm

Nguồn cung mới hạn chế duy trì tỷ lệ lấp đầy cao

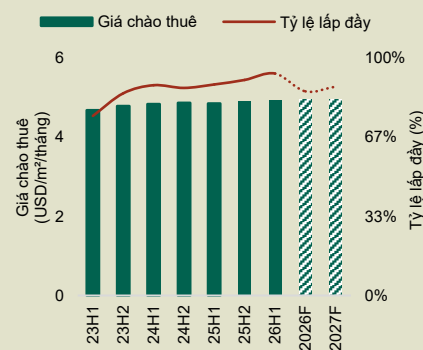
1.177.100 m²

Dự báo nguồn cung tương lai giai đoạn 2026-2027

TRIỂN VỌNG

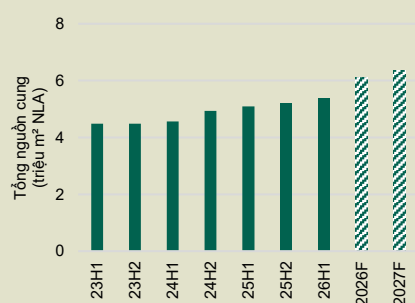
Trong giai đoạn 2026 - 2027, thị trường miền Nam dự kiến đón nhận sự tăng trưởng nguồn cung đáng kể, với khoảng 1.177.100 m² xưởng sẽ đi vào hoạt động. Trong số các dự án sắp triển khai, các dự án nhà xưởng xây sẵn cao tầng dự kiến sẽ chiếm khoảng 20% nguồn cung trong tương lai, bao gồm các dự án như Frasers BDIP, Long Hậu LEED Park và Bình Chiểu C2-1.

Biểu đồ 1: Diễn biến thị trường Nhà xưởng xây sẵn Miền Nam



Ghi chú: Giá chào thuê đã bao gồm phí dịch vụ, chưa bao gồm VAT

Biểu đồ 2: Tổng nguồn cung Nhà xưởng xây sẵn Miền Nam



Khu vực miền Nam hoặc TP.HCM mở rộng gồm TP. HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu trước sáp nhập Khu vực miền Bắc hoặc Hà Nội mở rộng gồm Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh, Hải Phòng và Hải Dương trước sáp nhập
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu, Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ

Giá chào thuê trung bình đạt 4,95 USD/m², tăng 0,6% so với nửa cuối năm và 1,6% so với cùng kỳ năm trước. Sự tăng trưởng giá thuê này được củng cố bởi nhu cầu thuê ổn định đối với các trung tâm sản xuất và logistics trọng điểm lân cận TP. HCM, đặc biệt tại Nhơn Trạch, Long Thành và Cần Giuộc, nơi mức giá thuê tăng 5 –10% so với nửa cuối năm trước.

NGUỒN CUNG

Nguồn cung mới trong 6T 2026 vẫn ở mức khiêm tốn, với chỉ 54.000 m² xưởng mới được bàn giao. Nguồn cung dự kiến sẽ cải thiện trong H2 2026, chủ yếu từ các dự án lớn tập trung tại Bình Dương và Đồng Nai. Đồng thời, phân khúc nhà xưởng xây sẵn chất lượng cao đang bước vào giai đoạn phát triển mới, khi các chủ đầu tư áp dụng tiêu chuẩn quốc tế nhằm đáp ứng tốt hơn nhu cầu ngày càng khắt khe của các doanh nghiệp sản xuất và logistics.

NHU CẦU

Hấp thụ ròng tăng vọt lên 190.800 m², vượt xa nguồn cung mới, nâng tỷ lệ lấp đầy lên 93,6%. Động lực thị trường vẫn được dẫn dắt bởi nhóm ngành điện tử và sản xuất công nghệ cao (TLT Electronics, Coherent), các ngành ưu tiên phương án xây sẵn để đảm bảo tốc độ ra thị trường và giảm thiểu rủi ro xây dựng trong bối cảnh cạnh tranh ngày càng gay gắt.

Miền Nam

Thị trường Nhà kho xây sẵn

6T 2026

Phân tích tổng quan thị trường nhà kho xây sẵn tại miền Nam trong 6 tháng đầu năm 2026

knightfrank.com/research

Nguồn Cung Hạn Chế Duy Trì Tỷ Lệ Lấp Đầy Cao Của Phân Khúc Nhà Kho Hiện Đại

- Nhờ sự tăng trưởng mạnh mẽ của thương mại điện tử và các doanh nghiệp 3PL, thị trường logistics miền Nam vẫn duy trì hoạt động ổn định trong H1 2026. Trong bối cảnh nguồn cung mới còn hạn chế, thị trường nhà kho xây sẵn tiếp tục ghi nhận kết quả hoạt động tích cực, với tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức cao 91,6%.

4,5 USD

▲ 0,7% cùng kỳ
▲ 2,3% theo năm

Giá chào thuê trung bình tăng vừa phải, đến từ các dự án kho hiện đại, nằm trong phạm vi 1 tiếng di chuyển từ TP. HCM, các cảng trọng điểm và Sân bay Quốc tế Long Thành

0 m²

Thị trường kho xây sẵn miền Nam không ghi nhận nguồn cung mới trong H1 2026

243.500 m²

Tổng mức hấp thụ trong H1 2026, chủ yếu từ các trung tâm logistics trọng điểm tại Long An

91,6%

▲ 4,1 đpt cùng kỳ
▲ 5,6 đpt theo năm

Nhu cầu thuê kho vận hiện đại duy trì mạnh mẽ

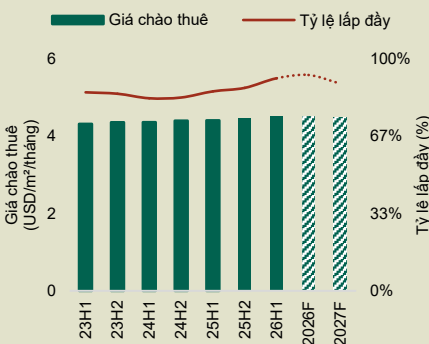
531.300 m²

Nguồn cung nhà kho tương lai trong giai đoạn 2026-2027, dẫn dắt bởi Đồng Nai và Long An

TRIỂN VỌNG

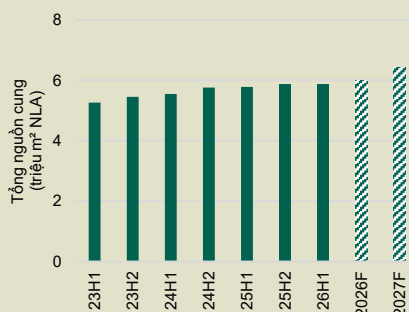
Dự kiến trong hai năm tới, các tỉnh lân cận gồm Đồng Nai và Long An, sẽ tiếp tục dẫn đầu thị trường kho xây sẵn, chiếm khoảng 98% tổng nguồn cung tương lai. Sự mở rộng của các đơn vị phát triển lớn như KCN, BW và SLP cùng với các dự án nâng cấp hạ tầng trọng điểm như Sân bay Quốc tế Long Thành, cao tốc Bến Lức – Long Thành và Vành đai 3, sẽ tạo động lực thúc đẩy sự tăng trưởng của ngành logistics khu vực miền Nam trong tương lai.

Biểu đồ 1: Diễn biến thị trường Nhà kho xây sẵn Miền Nam



Ghi chú: Giá chào thuê đã bao gồm phí dịch vụ, chưa bao gồm VAT

Biểu đồ 2: Tổng nguồn cung Nhà kho xây sẵn Miền Nam



Khu vực miền Nam hoặc TP.HCM mở rộng gồm TP. HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu trước sắp nhập Khu vực miền Bắc hoặc Hà Nội mở rộng gồm Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh, Hải Phòng và Hải Dương trước sắp nhập
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu, Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ

Trong H1 2026, giá chào thuê trung bình của nhà kho xây sẵn miền Nam đạt 4,5 USD/m², tăng 2,3% theo năm, nhờ mức gia tăng giá thuê ở phân khúc nhà kho hiện đại. BW ghi nhận mức tăng mạnh nhất từ 10-15% so với nửa cuối năm trước trên toàn bộ danh mục kho vận cao cấp. Trong khi đó, các nhà phát triển khác như Mapletree và SLP cũng điều chỉnh tăng giá thuê đối với một số dự án. Nhờ đó, giá chào thuê trung bình của phân khúc kho vận hiện đại tăng lên 5,1 USD/m², tương ứng mức tăng 4,0% so với cùng kỳ năm trước.

NGUỒN CUNG

Trong H1 2026, tổng nguồn cung nhà kho tại miền Nam duy trì ổn định ở mức khoảng 5,9 triệu m², không ghi nhận nguồn cung mới nào trong nửa đầu năm. Trong thời gian tới, nguồn cung dự kiến trong năm 2026 sẽ tập trung chủ yếu tại Đồng Nai, nơi có hệ thống hạ tầng giao thông đang tiếp tục được cải thiện, góp phần tăng cường khả năng kết nối và củng cố vai trò của địa phương như một trong những trung tâm logistics trọng điểm của khu vực phía Nam.

NHU CẦU

Trong H1 2026, thị trường miền Nam ghi nhận tổng mức hấp thụ rộng khoảng 243.500 m², tăng 44% theo năm. Nhu cầu thuê kho vận duy trì ổn định nhờ nhu cầu tích cực từ các doanh nghiệp logistics bên thứ ba (3PL) và việc không có nguồn cung mới được đưa ra thị trường trong quý.



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

Điểm Tin Thị Trường Hàng Quý – Q2 2026

Nội dung	Trang
Thị trường Văn phòng	11
Thị trường Căn hộ	12
Thị trường Khách sạn 5 sao	13
Thị trường Khu công nghiệp	14
Thị trường Nhà xưởng xây sẵn	15
Thị trường Nhà kho xây sẵn	16

TP. Hà Nội

Thị trường Văn phòng

Q2 2026

Đánh giá tổng quan về thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội trong Q2 2026

knightfrank.com/research

Tỷ lệ lấp đầy giảm xuống mức thấp nhất trong 12 năm do làn sóng nguồn cung mới dồi dào

- Do áp lực cạnh tranh gia tăng từ làn sóng nguồn cung cao cấp mới trong các quý gần đây, thị trường văn phòng Hà Nội tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức trong Q2 2026. Mặc dù điều kiện chung của thị trường suy yếu, nhu cầu thuê vẫn ghi nhận tại các tòa văn phòng mới có chất lượng cao, đặc biệt tại phía Tây thành phố, phản ánh xu hướng chuyển dịch sang các tòa nhà chất lượng cao vẫn đang tiếp diễn.

24,2 USD

↑ 0,4% theo quý
↓ 0,9% theo năm

Giá chào thuê trung bình của văn phòng Hạng A và Hạng B tại Hà Nội

59.700 m²

Nguồn cung văn phòng Hạng A mới trong Q2 2026 đến từ dự án IFC Hanoi tại khu vực Tây Hồ Tây

2.200 m²

↓ 76% theo quý
↓ 88% theo năm

Mức hấp thụ ròng trong Q2 2026

77,4%

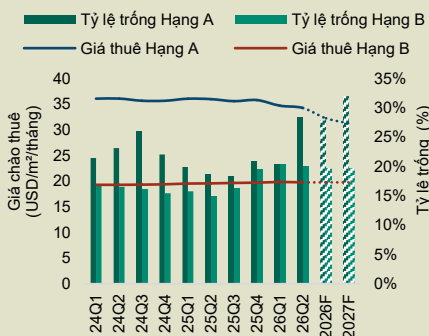
↓ 2,2 đpt theo quý
↓ 6,5 đpt theo năm

Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường tính đến Q2 2026

62.000 m²

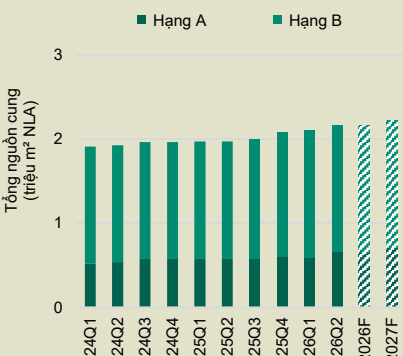
Nguồn cung văn phòng tương lai trong giai đoạn 2026 – 2027

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

Trong Q2 2026, giá chào thuê văn phòng Hạng A tiếp tục giảm xuống còn 34 USD/m² (giảm 5% theo năm), phản ánh nỗ lực của các chủ nhà trong việc lấp đầy diện tích trống. Trong khi đó, giá chào thuê Hạng B duy trì ổn định ở mức khoảng 20 USD/m², tăng 1% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu nhờ vào các tòa nhà văn phòng mới có tiêu chuẩn cao. Do nguồn cung mới dồi dào trong bốn quý vừa qua, tỷ lệ trống của toàn thị trường tăng 2 điểm phần trăm, lên mức khoảng 22,6% tính đến Q2 2026.

NGUỒN CUNG

Tổng nguồn cung hiện hữu của văn phòng Hạng A và Hạng B tại Hà Nội đạt khoảng 2,2 triệu m² sàn, tăng 2,5% so với quý trước.

Trong Q2 2026, dự án văn phòng hạng A mới, IFC Hanoi, được hoàn thành, bổ sung gần 60.000 m² cho thị trường. Nguồn cung mới này đã góp phần nâng tổng nguồn cung văn phòng tại khu vực Tây Hồ Tây lên khoảng 112.000 m² NLA, chiếm 5% tổng nguồn cung toàn thị trường.

NHU CẦU

Trong Q2 2026, tổng diện tích hấp thụ ròng tại Hà Nội giảm mạnh xuống khoảng 2.200 m², do diện tích trống gia tăng tại một số tòa nhà đã hoạt động lâu năm.

Mặc dù vậy, thị trường văn phòng Hà Nội tiếp tục xu hướng dịch chuyển mạnh mẽ về khu vực phía Tây, chủ yếu nhờ vào các tòa nhà văn phòng Hạng A mới với điều khoản cho thuê cạnh tranh. Các ngành Công nghệ thông tin/Công nghệ và Tài chính/Ngân hàng/Bảo hiểm tiếp tục dẫn dắt nhu cầu thuê văn phòng trong quý.

TRIỂN VỌNG

Đến năm 2027, thị trường văn phòng Hà Nội dự kiến đón thêm khoảng 62.000 m² sàn văn phòng mới. Các dự án nổi bật gồm Parc Hanoi, Westlake Square Hanoi và CATGO Office Tower.

Đến năm 2028, khu vực Tây Hồ Tây sẽ tiếp tục dẫn đầu về nguồn cung văn phòng Hạng A trong tương lai của thành phố.

Những nâng cấp hạ tầng gần đây tại Hà Nội, như tuyến metro, đường vành đai và cầu, được kỳ vọng sẽ thúc đẩy xu hướng dịch chuyển văn phòng ra ngoài khu trung tâm.

TP. Hà Nội

Thị trường Căn hộ

Q2 2026

Phân tích về nguồn cung, cầu, giá cả và xu hướng thị trường căn hộ tại Hà Nội tính đến Q2 2026.

knightfrank.com/research

Giá Bán Neo Cao Gây Áp Lực Lên Nhu Cầu Căn Hộ

► Trong Q2 2026, Hà Nội ghi nhận 6.756 căn hộ mới bán mới, trong đó phân khúc hạng sang tiếp tục dẫn dắt nguồn cung. Với 4.912 căn được bán trong quý, nhu cầu chủ yếu được hỗ trợ bởi các dự án trung cấp và cao cấp. Giá chào bán sơ cấp trung bình có xu hướng ổn định, duy trì ở mức 4.356 USD/m², trong khi tỷ lệ hấp thụ giảm còn 48% do giá cao làm giảm nhu cầu.

4.356 USD ▲ 1% theo quý ▲ 33% theo năm

Giá chào bán duy trì tương đối ổn định nhờ rõ ràng đa dạng hơn và xu hướng duy trì giá bán tại các dự án đang triển khai

6.756 căn ▲ 115% theo quý ▼ 26% theo năm

Nguồn cung mới giảm so với cùng kỳ trong bối cảnh hoạt động thị trường chậm lại

4.912 căn ▲ 91% theo quý ▼ 42% theo năm

Lượng bán giảm so với cùng kỳ do mặt bằng giá cao ảnh hưởng đến tốc độ hấp thụ

48%

Tỷ lệ hấp thụ giảm so với cùng kỳ khi thị trường bước vào giai đoạn điều chỉnh

45.417 căn

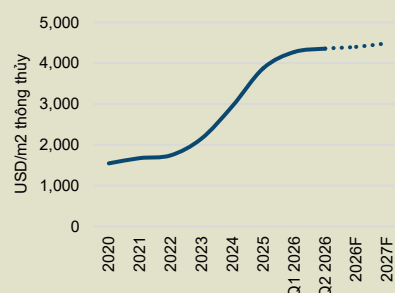
Nguồn cung tương lai giai đoạn 2026–2027, dẫn dắt bởi các khu vực phía Tây và trực phát triển phía Bắc

TRIỂN VỌNG

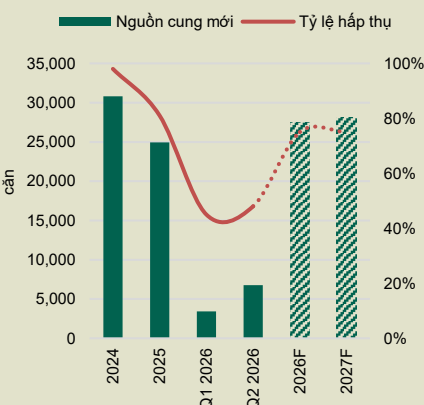
Đến cuối năm 2027, thị trường Hà Nội dự kiến đón nhận khoảng 45.000 căn hộ mới, chủ yếu đến từ khu vực phía Tây, với quỹ đất lớn tại các khu đô thị vùng ven. Theo sau là khu vực cận trung tâm với các quỹ đất còn lại tại Tây Hồ và Thanh Xuân. Khi khu vực phía Đông và phía Tây thành phố dần phát triển ổn định, khu vực phía Bắc như Đông Anh và Mê Linh dự kiến sẽ nổi lên như hành lang phát triển quy mô lớn tiếp theo.

12

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 trung bình đạt 4.356 USD/m², tăng nhẹ khoảng 1% so với quý trước. Xu hướng này được hỗ trợ bởi rõ ràng hàng mở bán đa dạng với các dự án thuộc phân khúc trung cấp và cao cấp, trong khi các dự án đã mở bán trước đó có xu hướng duy trì mức giá bán trong quý.

NGUỒN CUNG

Tổng nguồn cung sơ cấp đạt 10.300 căn, bao gồm 6.756 căn mới bán mới và 3.544 căn tồn kho. Nguồn cung mới giảm đáng kể so với cùng kỳ, phản ánh chiến lược ra hàng thận trọng hơn của các chủ đầu tư. Các dự án hạng sang chiếm 42% nguồn cung mới, dẫn dắt bởi LUMIÈRE Hanoi Season Garden và LUMIÈRE Essence Peak, trong khi các dự án cao cấp và trung cấp như Imperia Sky Park và Viha Flora góp phần đa dạng hóa nguồn cung trên thị trường.

NHU CẦU

Doanh số căn hộ tại Hà Nội hạ nhiệt khi mặt bằng giá neo cao ảnh hưởng đến tốc độ hấp thụ, với lượng bán tương đương khoảng 70% nguồn cung mới. Tổng lượng bán đạt 4.912 căn, trong khi tỷ lệ hấp thụ giảm từ 77% trong Q2 2025 xuống 48%, do người mua trở nên chọn lọc hơn trước các sản phẩm giá cao, lãi suất vay mua nhà tăng và bối cảnh quy hoạch thay đổi nhanh. Nhu cầu chủ yếu được hỗ trợ bởi các dự án trung cấp và cao cấp trong rõ hàng mở bán mới.

TP. Hà Nội

Thị trường Khách sạn

6T 2026

Phân tích nguồn cung, nhu cầu, giá phòng và xu hướng của thị trường khách sạn 5 sao tại TP. Hà Nội tính đến nửa đầu năm 2026.

knightfrank.com/research

Tăng Trưởng Du Lịch Mạnh Mẽ Thúc Đẩy Sự Mở Rộng Của Thị Trường Khách Sạn Hạng Sang Tại Hà Nội

- Nhờ môi trường chính trị ổn định và các sản phẩm du lịch đa dạng, Hà Nội ghi nhận tăng trưởng du lịch mạnh mẽ, góp phần cải thiện cả công suất phòng và giá phòng bình quân (ADR) trong nửa đầu năm 2026, đồng thời tiếp tục thu hút các đơn vị vận hành quốc tế trong phân khúc khách sạn 5 sao.

142 USD ▲ 5.7% y-o-y

Giá phòng bình quân (ADR) cải thiện nhờ lượng khách du lịch gia tăng

6.012 phòng ▲ 3.5% y-o-y

Tổng nguồn cung khách sạn 5 sao hiện hữu tại Hà Nội tính đến H1 2026

241 phòng

Khách sạn Fairmont Hanoi được hoàn thành và đưa vào hoạt động tại khu vực trung tâm trong nửa đầu năm 2026

73% ▲ 6 ppts y-o-y

Công suất phòng trung bình của khách sạn 5 sao tính đến H1 2026

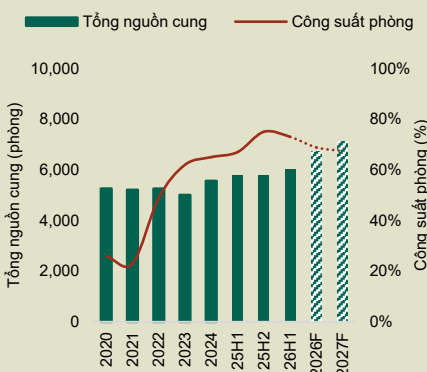
1.089 phòng

Nguồn cung khách sạn dự kiến giai đoạn 2026 – 2027, dẫn đầu bởi các thương hiệu khách sạn quốc tế

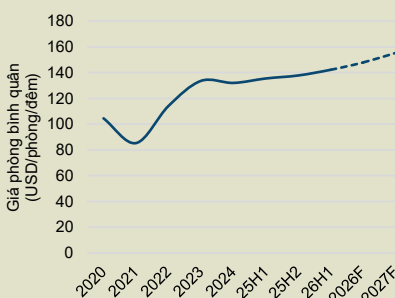
TRIỂN VỌNG

Đến cuối năm 2026, Hà Nội dự kiến đón thêm nhiều thương hiệu khách sạn quốc tế mới như Four Seasons, Hyatt Centric và Shilla Monogram, bổ sung thêm khoảng 720 phòng cho thị trường. Các khách sạn cao cấp sắp ra mắt phân bổ rải rác tại khu vực trung tâm, gần trung tâm và Tây Hồ Tây. Những bước tiến đáng kể gần đây về cơ sở hạ tầng, như các tuyến metro và đường vành đai, được kỳ vọng sẽ mở ra không gian phát triển mới cho phân khúc khách sạn 5 sao, đặc biệt tại khu vực Tây Hồ Tây trong thời gian tới.

Hình 1: Tổng nguồn cung và công suất phòng khách sạn 5 sao tại Hà Nội



Hình 2: Giá phòng bình quân (ADR) của khách sạn 5 sao tại Hà Nội



Lưu ý: Giá phòng bình quân (ADR) được thu thập từ giá niêm yết theo ngày trên các trang đại lý du lịch trực tuyến (OTA). Mức giá chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và phí dịch vụ.
(*) Dữ liệu từ Quý III/2026 đến các quý còn lại là số liệu dự báo.
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam.

GIÁ PHÒNG BÌNH QUÂN

Trong nửa đầu năm 2026, giá phòng bình quân (ADR) của phân khúc khách sạn 5 sao tại Hà Nội đạt 142 USD/phòng/đêm, tăng 5,7% so với cùng kỳ năm trước, nhờ sự ra mắt của một khách sạn hạng sang mới tại khu vực trung tâm và sự tăng trưởng mạnh mẽ của lượng khách du lịch quốc tế.

Là khu vực tập trung nhiều khách sạn cao cấp, khu trung tâm tiếp tục dẫn đầu thị trường với mức giá phòng cao nhất, đạt khoảng 233 USD/phòng/đêm, theo sau bởi khu vực phía Tây thành phố và Tây Hồ Tây.

NGUỒN CUNG

Trong 6 tháng đầu năm 2026, Hà Nội chào đón một khách sạn hạng sang hoàn toàn mới, nâng tổng nguồn cung lên khoảng 6.012 phòng. Sự kiện này đánh dấu lần đầu tiên thương hiệu Fairmont hiện diện tại thị trường Việt Nam, cho thấy xu hướng dịch chuyển rõ nét của thị trường khách sạn Hà Nội sang phân khúc hạng sang và siêu sang.

Khu vực phía Tây dẫn đầu thành phố về nguồn cung khách sạn cao cấp, chiếm khoảng 33,5% tổng số phòng, nhờ tập trung các khu thương mại trọng điểm và có kết nối thuận tiện với Sân bay Quốc tế Nội Bài

NGUỒN CẦU

Tính đến nửa đầu năm 2026, công suất phòng của các khách sạn 5 sao tại Hà Nội đạt 73%. Các khách sạn mới khai trương ghi nhận công suất phòng khả quan nhờ thiết kế nổi bật, đa dạng tiện ích và trải nghiệm lưu trú cao cấp. Lượng khách du lịch quốc tế đến Hà Nội đạt 4,6 triệu lượt trong H1 2026 (tăng 27% so với cùng kỳ năm trước), nhờ mùa du lịch Tết và các sự kiện văn hóa. Các thị trường khách chủ yếu vẫn tập trung ở châu Á, đặc biệt là Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc đại lục và Đài Loan.

Miền Bắc

Thị trường Khu công nghiệp

6T 2026

Phân tích nguồn cung, cầu, giá cả và xu hướng thị trường tại các tỉnh phía Bắc trong H1 2026.

knightfrank.com/research

Ngành Điện Tử Dẫn Dắt Nhu Cầu Đất Công Nghiệp

► Trong H1 2026, thị trường ghi nhận 310 ha nguồn cung mới, với tỷ lệ lấp đầy duy trì ổn định ở mức 80%. Giá chào thuê trung bình tăng nhẹ lên 140 USD/m²/chu kỳ thuê. Hai khu công nghiệp mới tại Bắc Ninh gia nhập thị trường trong bối cảnh hoạt động thuê sôi động từ nhóm ngành liên quan đến điện tử, tiếp tục củng cố vai trò của tỉnh trong hành lang sản xuất công nghệ cao của miền Bắc.

140 USD

▲ 0,7% cùng kỳ
▲ 2,9% theo năm

Giá chào thuê trung bình, tiếp tục duy trì xu hướng tăng ổn định

310 ha

▲ 123% theo bán niên
▲ 107% theo năm

Nguồn cung mới trong H1 2026, đến từ KCN Quế Võ II Giai đoạn 2 và KCN Quế Võ III Giai đoạn 2 tại Bắc Ninh

235 ha

Hấp thụ ròng trong H1 2026

80%

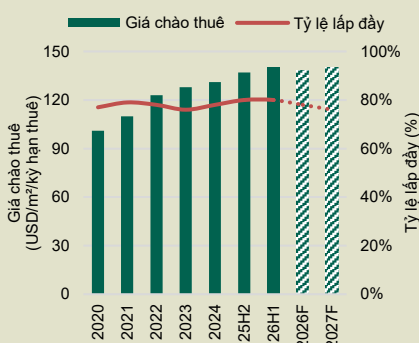
◆ 0% cùng kỳ
◆ 0% theo năm

Tỷ lệ lấp đầy thị trường trong H1 2026

3.232 ha

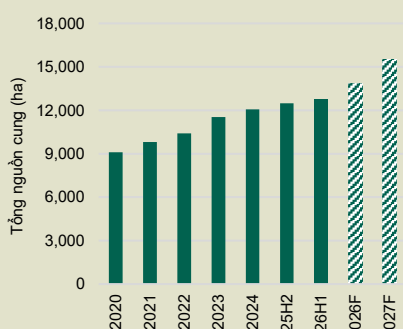
Dự báo nguồn cung tương lai giai đoạn 2026-2027, tập trung tại Hải Phòng và Hưng Yên

Biểu đồ 1: Hiệu suất Thị trường Khu Công Nghiệp Miền Bắc



Ghi chú: Giá chào thuê tính cho thời hạn thuê còn lại

Biểu đồ 2: Tổng nguồn cung Khu Công Nghiệp Miền Bắc



Khu vực miền Nam hoặc TP.HCM mở rộng gồm TP. HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu trước sáp nhập
Khu vực miền Bắc hoặc Hà Nội mở rộng gồm Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh, Hải Phòng và Hải Dương trước sáp nhập
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ

Giá chào thuê tại miền Bắc tiếp tục tăng nhẹ, đạt 140 USD/m²/chu kỳ thuê, tăng 0,7% so với nửa cuối năm 2025. Các khu công nghiệp trọng điểm vẫn giữ mức giá ổn định, bất chấp nguồn cung mới gia tăng. Trong đó, một số dự án tiếp tục ghi nhận mức giá thuê cao, lên tới 180 USD/m²/chu kỳ thuê.

NGUỒN CUNG

Nguồn cung mới trong H1 2026 đạt 310 ha, đến từ KCN Quế Võ II Giai đoạn 2 và KCN Quế Võ III Giai đoạn 2 tại Bắc Ninh, bổ sung lượng nguồn cung đáng kể cho thị trường miền Bắc. Với hệ sinh thái điện tử phát triển sâu rộng và vị trí gần các hành lang logistics trọng điểm, Bắc Ninh tiếp tục là một trong những trung tâm công nghiệp dẫn dắt của khu vực.

NHU CẦU

Nhu cầu thuê duy trì tích cực, với mức hấp thụ ròng đạt 235 ha trong H1 2026, trong khi tỷ lệ lấp đầy giữ ổn định ở mức 80%. Mức hấp thụ tích cực được ghi nhận tại một số khu công nghiệp như Gia Bình, VSIP Hải Phòng, KCN số 3 và Nam Sơn - Hạp Lĩnh, được hỗ trợ bởi các ngành điện tử, linh kiện, chuỗi cung ứng liên quan đến AI và làm mát trung tâm dữ liệu, cùng các ngành công nghiệp hỗ trợ. Điều này tiếp tục củng cố vị thế của miền Bắc như một trung tâm sản xuất công nghệ cao quan trọng.

TRIỂN VỌNG

Đến cuối năm 2027, thị trường dự kiến ghi nhận thêm khoảng 3.232 ha nguồn cung mới, tập trung chủ yếu tại Hải Phòng và Hưng Yên. Riêng H2 2026, khoảng 660 ha dự kiến gia nhập thị trường. Nguồn cung sắp tới dự báo sẽ tiếp tục củng cố quỹ đất công nghiệp của khu vực, đồng thời hỗ trợ sự mở rộng của các cụm sản xuất công nghệ cao và công nghiệp hỗ trợ.

Miền Bắc

Thị trường Nhà xưởng xây sẵn

6T 2026

Phân tích tổng quan thị trường nhà xưởng xây sẵn tại miền Bắc trong 6 tháng đầu năm 2026

knightfrank.com/research

Tỷ Lệ Lấp Đầy Giảm Nhẹ Khi Nguồn Cung Mới Gia Tăng

- Trong H1 2026, thị trường nhà xưởng xây sẵn miền Bắc bước vào giai đoạn điều chỉnh khi 399.400 m² nguồn cung mới vượt nhu cầu hấp thụ. Giá chào thuê duy trì ở đỉnh 5,3 USD, tỷ lệ lấp đầy giảm còn 82,8%. Dù vậy, lượng hấp thụ ròng vẫn được hỗ trợ bởi các nhà sản xuất theo chiến lược “Trung Quốc + 1” và doanh nghiệp công nghệ cao.

5,3 USD

▲ 1,4% cùng kỳ
▲ 1,5% theo năm

Giá chào thuê trung bình tiếp tục tăng và duy trì ở mức cao nhất cả nước

399.400 m²

Nguồn cung mới được ghi nhận trong H1 2026

156.000 m²

Lượng hấp thụ ròng trong H1 2026 được thúc đẩy bởi dòng vốn “Trung Quốc + 1” và hệ sinh thái công nghệ cao

82,8%

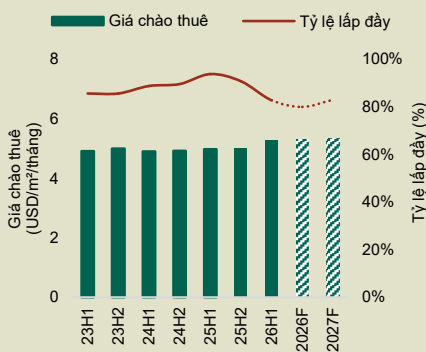
▼ 8 đpt cùng kỳ
▼ 11 đpt theo năm

Tỷ lệ lấp đầy giảm khi nguồn cung mới tăng mạnh

616.000 m²

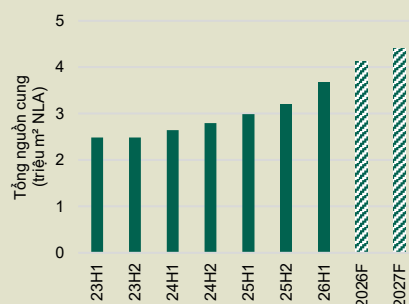
Nguồn cung tương lai dự kiến trong giai đoạn 2026-2027, khi các chủ đầu tư tích cực mở rộng quỹ đất tại các trung tâm công nghiệp trọng điểm

Biểu đồ 1: Hiệu suất thị trường Nhà xưởng xây sẵn Miền Bắc



Ghi chú: Giá chào thuê đã bao gồm phí dịch vụ, chưa bao gồm VAT

Biểu đồ 2: Tổng nguồn cung Nhà xưởng xây sẵn Miền Bắc



Khu vực miền Nam hoặc TP.HCM mở rộng gồm TP. HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu trước sáp nhập Khu vực miền Bắc hoặc Hà Nội mở rộng gồm Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh, Hải Phòng và Hải Dương trước sáp nhập
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu, Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ

Tính đến H1 2026, giá chào thuê trung bình của nhà xưởng xây sẵn tại miền Bắc đạt 5,3 USD/m², tăng 1,5% so với cùng kỳ năm trước và vẫn ở mức cao nhất cả nước. Dù chi phí xây dựng tăng, các dự án vẫn được bàn giao đúng tiến độ, với mức giá chào thuê của các nhà xưởng mới dao động từ 5,5 – 6,0 USD/m². Riêng tại Yên Phong, giá chào thuê tăng 5 – 10% nhờ hạ tầng giao thông tiếp tục được đầu tư, nổi bật là dự án Vành đai 4.

NGUỒN CUNG

Trong H1 2026, thị trường ghi nhận 399.400 m² nguồn cung mới, nhờ vào sự hoàn thiện của các dự án trọng điểm như BW ESR Yên Phong, BW Quế Võ 2, BW Deep C Hải Phòng 2 (Giai đoạn 2) và Frasers Yên Phong Expansion. Trong đó, phần lớn nguồn cung mới tập trung tại khu vực Bắc Ninh.

NHU CẦU

Nhu cầu thuê duy trì ổn định nhưng giảm nhẹ do nguồn cung nhà xưởng tăng vọt. Tỷ lệ lấp đầy giảm 11% so với cùng kỳ, xuống còn 82,8%. Lượng hấp thụ ròng đạt 156.000 m², chủ yếu được thúc đẩy bởi các nhà sản xuất công nghệ cao và làn sóng dịch chuyển đầu tư “Trung Quốc + 1”. Khách thuê tiếp tục ưu tiên giải pháp nhà xưởng xây sẵn nhằm rút ngắn thời gian đưa vào vận hành, với hoạt động cho thuê tập trung chủ yếu tại các trung tâm sản xuất công nghệ cao đã phát triển.

TRIỂN VỌNG

Trong giai đoạn 2026-2027, thị trường dự kiến bổ sung khoảng 616.000 m² nguồn cung mới, phần lớn tập trung trong năm 2026. Nguồn cung tương lai sẽ được dẫn dắt bởi các nhà phát triển lớn như BW và Frasers Property, những đơn vị đang tích cực mở rộng quỹ đất tại các trung tâm logistics trọng điểm như Hải Phòng và Hưng Yên.

Miền Bắc

Thị trường nhà kho xây sẵn

6T 2026

Phân tích tổng quan thị trường nhà kho xây sẵn tại miền Bắc trong 6 tháng đầu năm 2026

knightfrank.com/research

Hoạt Động Cho Thuê Sôi Nổi Giúp Duy Trì Tỷ Lệ Lấp Đầy Ổn Định

- Trong H1 2026, thị trường kho xây sẵn miền Bắc ghi nhận kết quả tích cực khi nhu cầu thuê ổn định hấp thụ phần lớn nguồn cung mới được đưa ra thị trường. Tỷ lệ lấp đầy đạt 81,5%, hỗ trợ bởi dòng vốn FDI vào lĩnh vực sản xuất theo chiến lược “Trung Quốc + 1” và việc nâng cấp hạ tầng trên toàn thị trường công nghiệp miền Bắc.

4,8 USD

▲ 1,8% cùng kỳ
▲ 4,2% theo năm

Giá chào thuê trung bình tăng, nhờ nguồn cung nhà kho hiện đại mới

206.600 m²

Nguồn cung mới trong H1 2026, dẫn đầu bởi Bắc Ninh

209.600 m²

Tổng mức hấp thụ ròng trong H1 2026, thúc đẩy bởi các nhà sản xuất từ Trung Quốc

81,5%

▲ 2,4 đpt cùng kỳ
▲ 0 đpt theo năm

Tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức cao trong H1 2026, không đổi so với cùng kỳ năm trước

260.500 m²

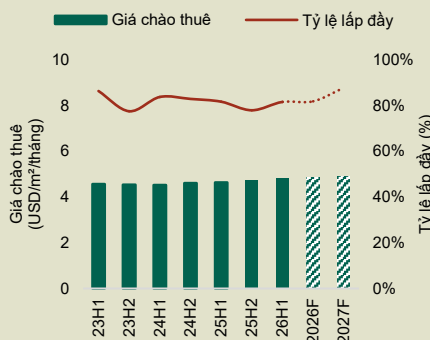
Nguồn cung nhà kho mới trong giai đoạn 2026-2027, chủ yếu từ các nhà kho hiện đại

TRIỂN VỌNG

Trong hai năm tới, thị trường miền Bắc dự kiến bổ sung 260.500 m² nguồn cung mới, chủ yếu từ phân khúc kho vận hiện đại. Bắc Ninh và Hải Phòng tiếp tục là các trung tâm logistics trọng điểm nhờ hạ tầng được nâng cấp và dòng vốn FDI vào lĩnh vực sản xuất, đặc biệt là các ngành công nghệ cao. Mặc dù giá chào thuê trung bình dự kiến duy trì ổn định, các chủ đầu tư có thể sẽ đưa ra chính sách cho thuê linh hoạt hơn để cải thiện tỷ lệ lấp đầy trước bối cảnh nguồn cung mới gia tăng.

16

Biểu đồ 1: Hiệu suất thị trường Nhà kho xây sẵn Miền Bắc



Ghi chú: Giá chào thuê đã bao gồm phí dịch vụ, chưa bao gồm VAT

Biểu đồ 2: Tổng nguồn cung Nhà kho xây sẵn Miền Bắc



Khu vực miền Nam hoặc TP.HCM mở rộng gồm TP. HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu trước sáp nhập Khu vực miền Bắc hoặc Hà Nội mở rộng gồm Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh, Hải Phòng và Hải Dương trước sáp nhập
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu, Knight Frank Việt Nam

GIÁ CHÀO THUÊ

Tính đến H1 2026, giá chào thuê trung bình của kho xây sẵn tại miền Bắc đạt 4,8 USD/m², tăng 4,2% theo năm. Mức tăng chủ yếu đến từ các dự án nhà kho hiện đại tại các trung tâm công nghiệp trọng điểm như Bắc Ninh và Hải Phòng. Đáng chú ý, SLP, LỖ-GOI và BW đã điều chỉnh giá chào thuê lên khoảng 5% so với nửa cuối năm trước.

NGUỒN CUNG

Trong H1 2026, tổng nguồn cung kho bãi hiện hữu tại miền Bắc đạt khoảng 2,6 triệu m². Trong đó, nguồn cung kho hiện đại dẫn đầu thị trường, chiếm khoảng 75% tổng nguồn cung.

BW là đơn vị dẫn đầu thị trường nhà kho xây sẵn miền Bắc về nguồn cung mới trong H1 2026, khi hoàn thành hơn 192.100 m² diện tích cho thuê tại Hưng Yên, Bắc Ninh và Hải Phòng. Việc tiếp tục mở rộng này đã góp phần gia tăng đáng kể nguồn cung kho bãi hiện đại tại các trung tâm công nghiệp trọng điểm của khu vực.

NHU CẦU

Trong H1 2026, thị trường kho xây sẵn miền Bắc ghi nhận mức hấp thụ ròng đạt 209.600 m², tăng 198% so với năm ngoái. Nhu cầu ổn định đối với không gian kho bãi chất lượng cao từ các khách thuê lĩnh vực điện tử đến từ Trung Quốc và các đơn vị cung cấp dịch vụ logistics bên thứ ba (3PL) vẫn là động lực tăng trưởng chính của thị trường, bất chấp những bất ổn thương mại toàn cầu.

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

BÁO CHÍ



Tiên Phạm

Quản lý
Marketing & Communications
+84 93 9493 735
tien.pham@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

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.

THUẬT NGỮ VÀ ĐỊNH NGHĨA

Ký hiệu	Giải thích
NLA	Diện tích cho thuê ròng
FDI	Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài
GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
HCMC	Thành phố Hồ Chí Minh
IFC	Trung tâm Tài chính Quốc tế
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 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.

- **Ngắn hạn**
(từ 1 đến 5 năm)
- **Trung hạn**
(từ 5 đến 10 năm)
- **Dài hạn**
(trên 10 năm)



© 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 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 logo 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.