

Tăng trưởng kinh tế trong Quý I góp phần duy trì đà phát triển thị trường ngay cả trước áp lực lạm phát

▲ **+7,83%**
VIỆT NAM GDP

▲ **+8,27%**
TP.HCM GRDP

▲ **+7,87%**
HÀ NỘI GRDP

▲ **+28,13%**
VN-INDEX

Chú thích: Mũi tên chỉ sự thay đổi theo năm.

CÁC CHỦ ĐỀ CHÍNH

- **Văn phòng:** Thị trường chào đón thêm nguồn cung mới hạng A
- **Bán lẻ:** Nguồn cung bán lẻ mới duy trì đà tăng trưởng của thị trường trong Q1/2026
- **Nhà ở:** Kể từ Quý 3/2025, mặt bằng giá sơ cấp trung bình tại thị trường Hà Nội (không tính nguồn cung từ các đại đô thị ở Văn Giang, Hưng Yên) đã liên tục duy trì trên ngưỡng 100 triệu đồng/m². Nếu tính cả các dự án tại các đại đô thị ở Văn Giang, giá trung bình căn hộ chung cư toàn thị trường đạt 84 triệu đồng/m², tăng gần 8% theo quý và 13% theo năm. Đây là mức tăng trưởng đáng kể trong bối cảnh nguồn cung sơ cấp vẫn tiếp tục dồi dào. Trong khi đó, tốc độ tăng giá thứ cấp theo năm đã giảm từ mức đỉnh 26% tại thời điểm Quý 3/2025. Một mặt, mặt bằng giá đã tăng mạnh qua nhiều quý trước đó, nay đang tiệm cận ngưỡng mà khả năng chi trả của người mua thực bị thách thức; mặt khác, lãi suất tăng đang gây áp lực thanh khoản lên một bộ phận chủ nhà hết ân hạn nợ gốc (chủ yếu với các dự án đang trong thời gian xây dựng), buộc họ phải chấp nhận hạ giá chào để thúc đẩy thanh khoản.
- **BDS Công nghiệp Miền Bắc:** Lượng hấp thụ đất công nghiệp tại các tỉnh và thành phố Tier-1 vượt 130 ha trong Quý I/2026, tăng 15%–72% so với ba quý trước đó, cho thấy sự phục hồi rõ rệt. Sự cải thiện này phản ánh nhu cầu mở rộng sản xuất tại Việt Nam đang phục hồi sau những gián đoạn do các thông báo về chính sách thuế quan của Hoa Kỳ vào tháng 4/2025, trong khi các nhà xưởng/nhà kho xây sẵn tiếp tục ghi nhận kết quả hoạt động tích cực.

TỔNG QUAN KINH TẾ

- Tăng trưởng GDP trong quý 1/2026 đạt 7,83% so với cùng kỳ năm trước, đây là mức tăng cao nhất của quý 1 từng được ghi nhận trong giai đoạn 2016–2025 (ngoại trừ giai đoạn hậu Covid năm 2022).
- Tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam (bao gồm vốn đăng ký mới, điều chỉnh và góp vốn, mua cổ phần) đạt 15,2 tỷ USD trong quý 1/2026, tăng 42,9% so với cùng kỳ.
- Tổng kim ngạch xuất khẩu của Việt Nam trong quý 1/2026 đạt 122,93 tỷ USD, tăng 19,1% so với cùng kỳ. Trong khi đó, tổng kim ngạch nhập khẩu đạt khoảng 126,57 tỷ USD, dẫn đến thặng dư thương mại 3,64 tỷ USD trong năm.
- CPI tăng 3,51% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng giá nhiên liệu và hàng nhập khẩu.
- Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng của Việt Nam trong quý I/2026 đạt 1.902,8 nghìn tỷ đồng, tăng 10,9% so với cùng kỳ năm trước.
- Trong quý 1/2026, tổng lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt khoảng 6,76 triệu lượt, tăng 12,4% so với cùng kỳ năm trước. Đây là mức cao nhất từng ghi nhận của ngành du lịch Việt Nam, phản ánh sự phục hồi mạnh mẽ và sức hút ngày càng tăng của Việt Nam như một điểm đến du lịch toàn cầu

Văn Phòng

Thị trường chào đón thêm nguồn cung hạng A

Về nguồn cung, thị trường văn phòng Hà Nội trong Quý 1/2026 chào đón 2 dự án hạng A, bao gồm The Office at Tien Bo Plaza (khu vực Ba Đình – Đống Đa) và The Marc 88 (khu vực phía Tây). Tổng diện tích từ các dự án này đạt hơn 35.000 m2 NLA, nâng quy mô tổng nguồn cung văn phòng cho thuê toàn thành phố lên mức 1,89 triệu m2 NLA. Diện tích hấp thụ văn phòng tại Hà Nội trong Quý 1 2026 ghi nhận hơn 19.000 m2, cho thấy nhu cầu thuê văn phòng tại Hà Nội duy trì ở mức ổn định.

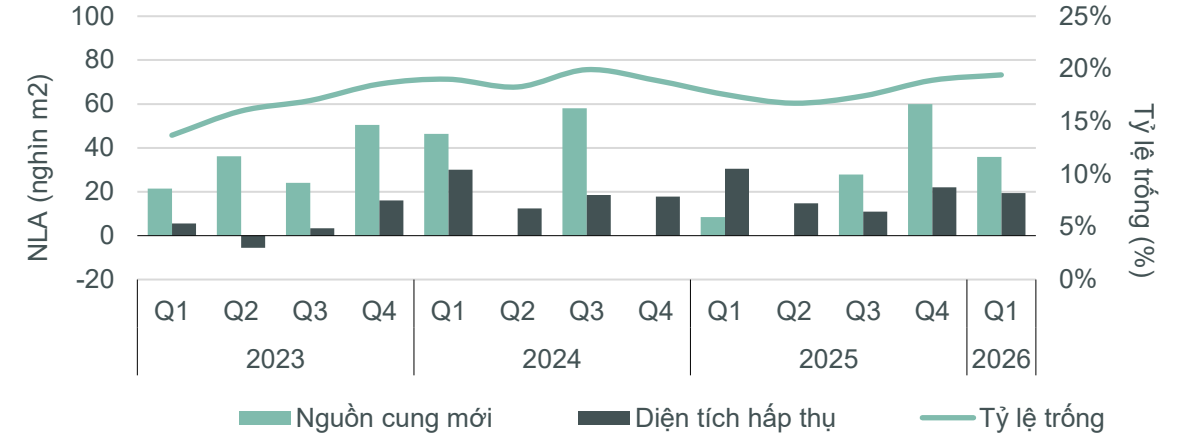
Về giá thuê, giá thuê trung bình của các dự án hiện hữu phân khúc hạng A ghi nhận ổn định, đạt 29,9 USD/m2/tháng, giảm 0,4% theo quý và tăng 0,6% theo năm. Biến động theo quý phản ánh áp lực cạnh tranh từ nguồn cung mới gia nhập thị trường, trong khi mức tăng trưởng theo năm cho thấy nền tảng giá thuê hạng A vẫn được duy trì ổn định. Đối với phân khúc hạng B, giá thuê trung bình ghi nhận 14,8 USD/m2/tháng, không thay đổi so với quý trước và giảm 0,5% so với cùng kỳ năm ngoái.

Về tỷ lệ trống, do thị trường chào đón thêm nguồn cung hạng A mới trong Quý 1, tỷ lệ trống trung bình của phân khúc này đã tăng 3,3 đpt theo quý nhưng vẫn giảm 0,7 đpt theo năm, đạt 21,4%. Trong khi đó, tỷ lệ trống của các dự án hạng B giảm 1,0 đpt theo quý và tăng 3,3 đpt theo năm, đạt 18,4%.

Nhu cầu thuê văn phòng tại Hà Nội trong Quý 1/2026 ghi nhận tín hiệu tích cực khi giao dịch mở rộng chiếm 58% tổng diện tích giao dịch lớn, với nhóm Tài chính – Ngân hàng – Bảo hiểm và Công nghệ thông tin là hai ngành dẫn dắt chính. Dù vậy, các doanh nghiệp vẫn duy trì thái độ thận trọng trước những bất ổn toàn cầu, khiến quá trình ra quyết định thuê có xu hướng kéo dài hơn so với các chu kỳ trước.

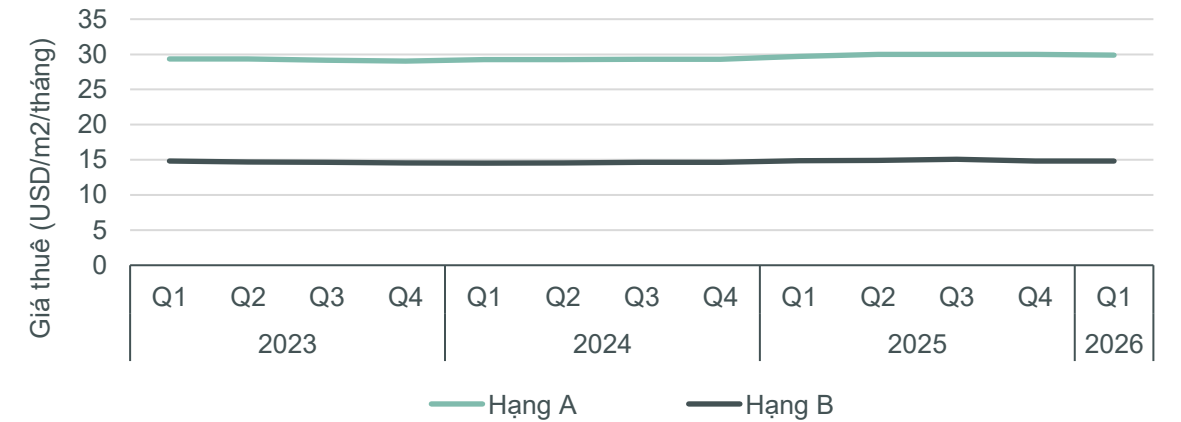
Trong giai đoạn 2026 – 2028, thị trường văn phòng Hà Nội dự kiến đón nhận thêm khoảng 270.000 m2 NLA dự án hạng A, tập trung chủ yếu tại khu vực Tây Hồ Tây thuộc khu phía Tây. Nguồn cung dồi dào này sẽ tạo áp lực lên tỷ lệ trống và buộc các chủ nhà phải điều chỉnh chiến lược cạnh tranh một cách toàn diện – không chỉ về giá thuê mà còn về chất lượng tòa nhà. Trên thực tế, các tiêu chí như chứng chỉ Xanh, hệ thống thông minh và tiện ích dịch vụ ngày càng đóng vai trò then chốt trong quyết định thuê và gia hạn hợp đồng của khách thuê. Trong bối cảnh đó, các chủ nhà chủ động đầu tư vào những yếu tố này sẽ có lợi thế rõ rệt trong việc thu hút và giữ chân nhóm khách thuê chất lượng cao.

HÌNH 1: Hoạt động thị trường, Văn phòng, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2026

HÌNH 2: Giá chào thuê, văn phòng, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2026
 Giá chào thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT

Bán Lẻ

Nguồn cung bán lẻ mới duy trì đà tăng trưởng của thị trường

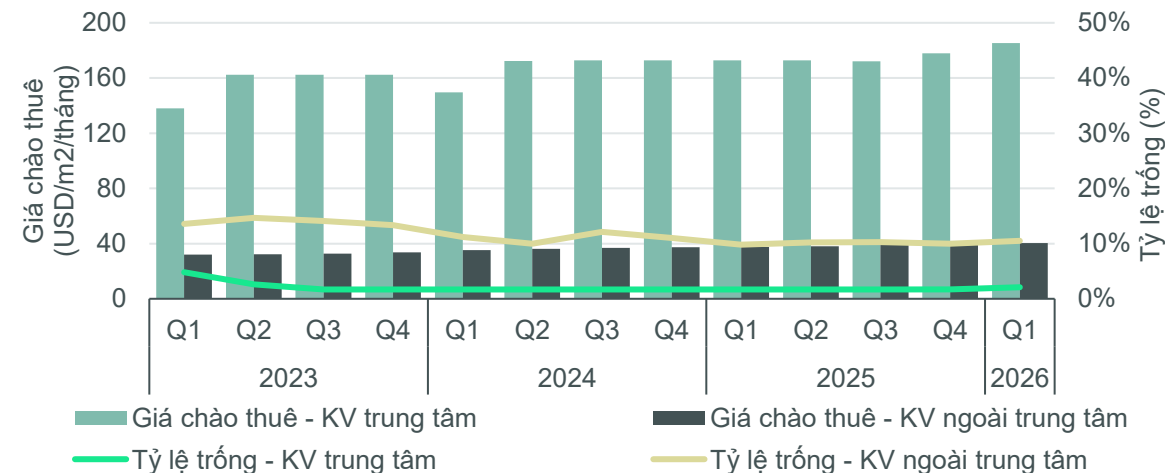
Trong Q1/2026, thị trường bán lẻ Hà Nội đón nhận gần 51.000 m2 NLA nguồn cung mới từ các dự án tiêu biểu như Hanoi Centre và ROX Tower Goldmark City, nâng tổng nguồn cung toàn thị trường lên khoảng 1,25 triệu m2 NLA. Tổng diện tích hấp thụ trong quý đạt hơn 40.000 m2, cho thấy nhu cầu tích cực đối với các dự án mới. Tỷ lệ trống trung bình toàn thị trường ở mức 10,1%, tăng nhẹ 0,4 đpt theo quý và 0,7 đpt so với cùng kỳ năm 2025. Tỷ lệ trống tại khu vực trung tâm giữ mức thấp 2,1%, trong khi tỷ lệ trống khu vực ngoài trung tâm tăng nhẹ lên 10,5%.

Về diễn biến giá thuê, khu vực trung tâm ghi nhận giá chào thuê trung bình tại tầng trệt và tầng một tăng 7,2% lên mức 185,2 USD/m2/tháng. Trong khi đó, khu vực ngoài trung tâm cũng duy trì đà tăng trưởng khả quan với giá thuê trung bình đạt 40,4 USD/m2/tháng, tăng 2,5% theo quý và 9% theo năm. Đáng chú ý, khu vực Đống Đa - Ba Đình chạm mức 69,7 USD/m2/tháng, ghi nhận mức tăng 8,5% theo năm – tốc độ tăng trưởng cao nhất trong 3 năm trở lại đây. Cùng lúc đó, khu vực phía Tây đạt 35,8 USD/m2/tháng, tăng 3,5% theo năm và tiếp tục duy trì nhịp độ phát triển ổn định. Đà tăng trưởng này cho thấy tiềm năng lớn từ xu hướng dịch chuyển và phát triển của các cụm bán lẻ mới tại khu vực ngoài vùng lõi.

Trong giai đoạn 2026 – 2028 thị trường dự kiến sẽ đón thêm khoảng hơn 150.000 m2 nguồn cung bán lẻ mới, chủ yếu tập trung tại khu vực phía Tây. Một số dự án tiêu biểu bao gồm Westlake Square Hanoi (~53.000 m2 GFA) và Thiso Mall (52.000 m2 GFA). Giá thuê mặt bằng TTTM tại Hà Nội được dự báo duy trì đà tăng trưởng tích cực trong bối cảnh triển vọng kinh tế tương đối khả quan. Tuy nhiên, một số yếu tố vĩ mô như giá xăng dầu, lạm phát vẫn có thể ảnh hưởng đến sức mua và chi phí vận hành của các nhà bán lẻ.

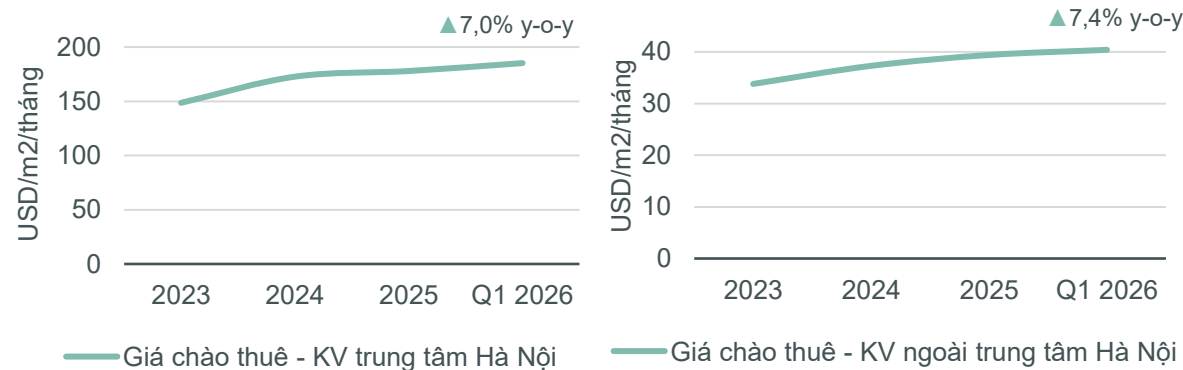
Về xu hướng khách thuê, các ngành hàng F&B, Thời trang và Giải trí tiếp tục giữ vai trò chủ đạo nhờ khả năng đáp ứng tốt thị hiếu của tệp khách hàng trẻ. Bên cạnh đó, thị trường bất động sản bán lẻ cũng ghi nhận sự chuyển dịch từ mô hình cho thuê diện tích đơn thuần sang kiến tạo các điểm đến trải nghiệm bền vững. Các chủ đầu tư hiện nay có xu hướng ưu tiên tối ưu hóa cơ cấu khách thuê (tenant-mix) thông qua việc gia tăng tỷ trọng các nhóm ngành dịch vụ và giải trí, việc tích hợp các không gian tương tác và nghệ thuật cũng được chú trọng nhằm nâng cao trải nghiệm, từ đó thúc đẩy tần suất quay lại của khách hàng.

HÌNH 3: Hoạt động thị trường, Bán lẻ, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2026. Giá chào thuê tầng một, chưa bao gồm thuế và phí dịch vụ.

HÌNH 4: Giá chào thuê, Bán lẻ, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2026. Giá chào thuê tầng một, chưa bao gồm thuế và phí dịch vụ.

Căn Hộ Bán

Thị trường có sự điều chỉnh trước áp lực lãi suất tăng

Quý 1/2026 ghi nhận 8.010 căn hộ chung cư mới mở bán tại Hà Nội, là mức mở bán cao nhất trong quý đầu năm kể từ năm 2021, và gấp đôi cùng kỳ năm 2025. Mức nguồn cung này thấp hơn 46% so với Quý 4/2025, khi Quý 4 thường là giai đoạn các chủ đầu tư đẩy mạnh mở bán cuối năm.

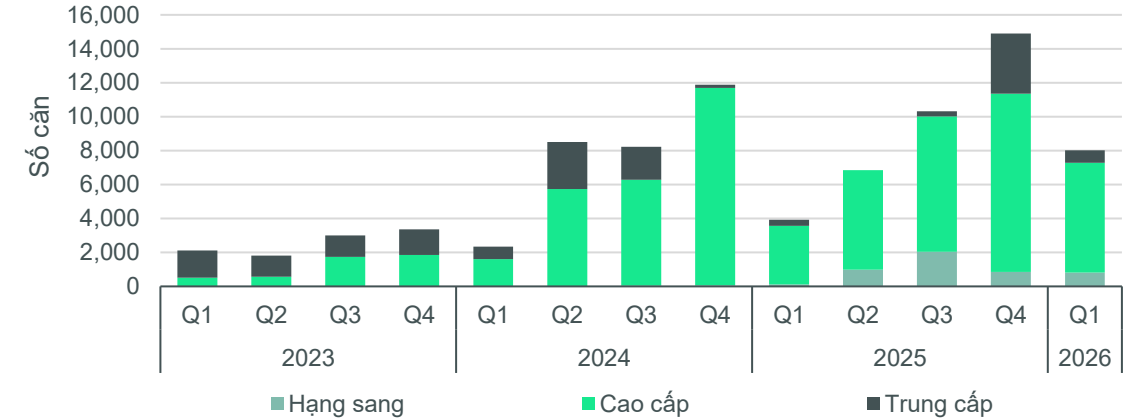
Tổng lượng căn hộ bán được trong Quý 1/2026 tại Hà Nội đạt 5.382 căn, giảm 60% so với quý trước do gián đoạn của kỳ nghỉ Tết nhưng vẫn cao hơn 33% so với cùng kỳ năm ngoái. Biến động tăng của lãi suất thời gian qua đã và đang tác động đến khả năng tiếp cận tài chính của một bộ phận khách hàng. Điều này phần nào phản ánh qua tỷ lệ hấp thụ: các dự án mở bán lần đầu trong quý này ghi nhận mức hấp thụ trung bình khoảng 50%, thấp hơn so với mức 70% ở các quý liền trước. Để kích cầu, nhiều chủ đầu tư đã áp dụng các chính sách hỗ trợ tài chính như cam kết ổn định lãi suất vay trong thời gian dài hoặc kéo dài thời gian ân hạn gốc, hỗ trợ khách hàng điều tiết dòng tiền trong giai đoạn đầu.

Tại khu vực nội thành Hà Nội và các vùng phụ cận như Gia Lâm, Đông Anh và không bao gồm các dự án tại đại đô thị Văn Giang, Hưng Yên, mức giá sơ cấp căn hộ chung cư đạt trung bình 102 triệu đồng/m², tương đương quý liền trước nhưng tăng 29% so với cùng kỳ năm ngoái. Đây là mức cao hơn cả TP. Hồ Chí Minh (cũ), nơi ghi nhận giá trung bình 91 triệu đồng/m² trong cùng kỳ. Nếu tính cả các dự án tại các đại đô thị ở Văn Giang, giá trung bình căn hộ chung cư toàn thị trường đạt 84 triệu đồng/m², tăng gần 8% theo quý và 13% theo năm. Đây là mức tăng trưởng đáng kể trong bối cảnh nguồn cung sơ cấp vẫn tiếp tục dồi dào.

Tại thị trường thứ cấp, giá bán trung bình căn hộ chung cư tại Hà Nội duy trì ở mức 62 triệu đồng/m², gần như không thay đổi so với quý trước. Xu hướng giá thứ cấp đã có sự điều chỉnh từ cuối Quý 4/2025, khi số lượng các dự án ghi nhận giá chào tăng và biên độ tăng đều đã giảm rõ rệt so với các quý trước đó. Tới Quý 1/2026, quá nửa số các dự án thống kê trên thị trường thứ cấp có mức giá chào giảm hoặc không đổi so với quý trước.

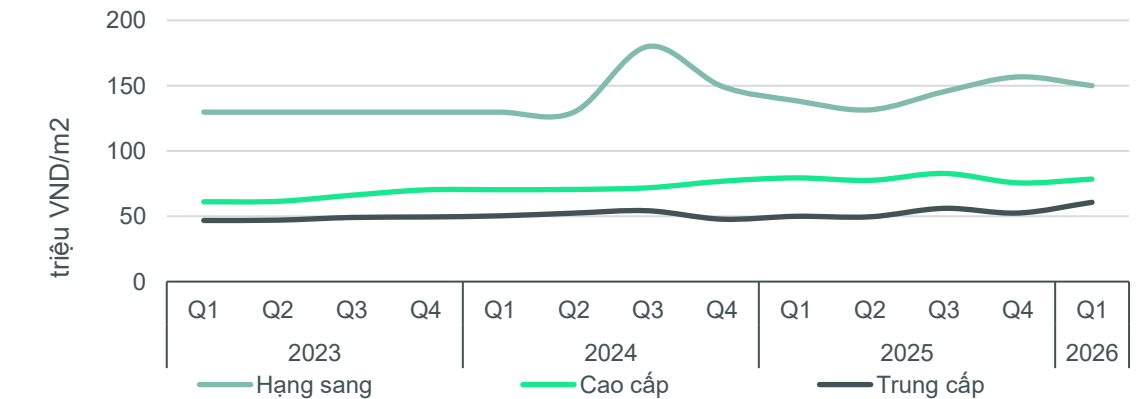
Nhìn về triển vọng cả năm 2026, tổng nguồn cung căn hộ chung cư tại Hà Nội dự kiến đạt khoảng 36.000 căn, tương đương với mức nguồn cung năm 2025. Trong đó, hơn 35% đến từ các đại đô thị tại Văn Giang (Hưng Yên).

HÌNH 5: Nguồn cung mới, Căn hộ bán, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2026

HÌNH 6: Giá sơ cấp bình quân, Căn hộ bán, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2026. Giá bán trước thuế, KPBT và chiết khấu

Nhà Phố & Biệt Thự

Nguồn cung mới tập trung ở khu vực ngoại thành

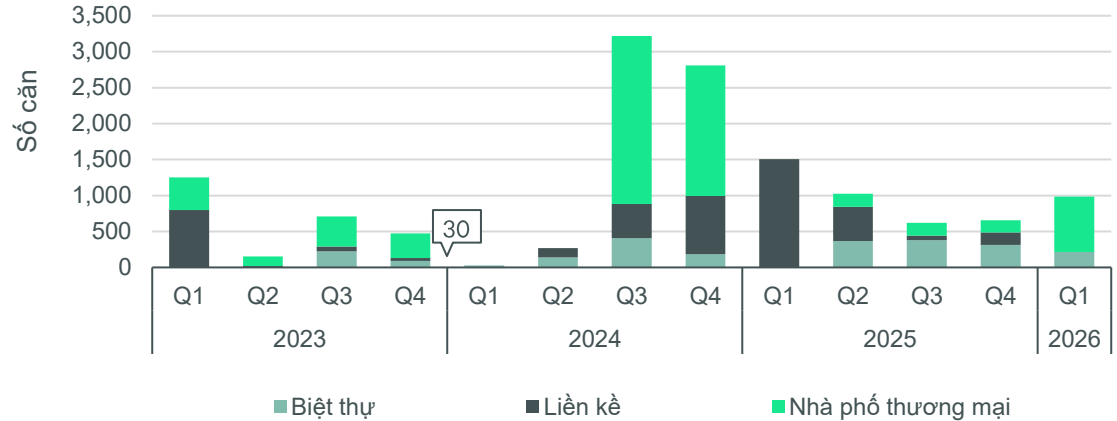
Thị trường BĐS gắn liền với đất tại Hà Nội trong Quý 1/2026 ghi nhận 986 căn mở bán mới, tăng 51% so với quý trước nhưng giảm 34% so với cùng kỳ năm ngoái. Trừ hai dự án tại các quận nội đô là Long Biên và Đống Đa, nguồn cung trong quý tiếp tục phân bổ chủ yếu tại các khu vực ngoại thành như Thường Tín, Đan Phượng và Gia Lâm.

Sức hấp thụ trong quý này cho thấy sự ổn định trong bối cảnh thận trọng chung của thị trường. Tổng số căn BĐS gắn liền với đất bán được tại Hà Nội trong Quý 1/2026 đạt 947 căn, tăng 15% so với quý trước nhưng giảm 48% so với cùng kỳ năm ngoái.

Mặt bằng giá sơ cấp BĐS gắn liền với đất tại Hà Nội trong quý này đạt trung bình 231 triệu đồng/m² đất (bao gồm chi phí xây dựng, chưa bao gồm VAT, phí bảo trì và trước chiết khấu), cao hơn 24% so với quý trước và 2% so với cùng kỳ năm ngoái. Sự biến động này được thúc đẩy bởi các động lực chính: (1) so với quý trước, thị trường quý này ghi nhận nhiều hơn quỹ căn mới có mặt bằng giá bán cao; (2) các chủ đầu tư thực hiện điều chỉnh biểu giá tăng đối với quỹ hàng hiện hữu, kết hợp với việc giỏ hàng còn lại chủ yếu tập trung vào các loại hình sản phẩm đặc thù như căn góc hoặc các vị trí đặc địa có giá trị thương mại cao.

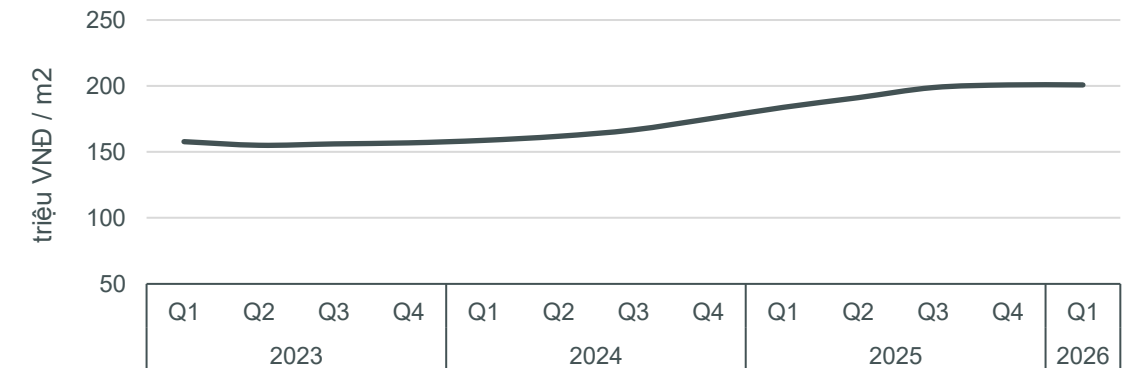
Nhìn về triển vọng, thị trường BĐS gắn liền với đất Hà Nội năm 2026 dự kiến đón nhận khoảng 6.000 căn mở bán mới, và kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng mạnh trong những năm tiếp theo nhờ nguồn cung từ các đại đô thị tương lai. Sự hiện diện ngày càng mở rộng của các chủ đầu tư lớn tại các dự án đại đô thị, bao gồm cả các tên tuổi nước ngoài với kinh nghiệm phát triển đô thị bài bản không chỉ góp phần nâng cấp chất lượng sản phẩm mà còn tái định vị mặt bằng giá toàn khu vực lân cận. Trong khi đó, diễn biến của thị trường thứ cấp sẽ tiếp tục phụ thuộc vào ba trục chính: lãi suất, tiến độ triển khai các công trình hạ tầng kết nối và tốc độ hoàn thiện tiện ích đồng bộ tại các khu đô thị đang phát triển.

HÌNH 7: Số căn mở bán mới và Số căn bán được, Nhà ở gắn liền với đất, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2026

HÌNH 8: Giá bán thứ cấp trung bình, Nhà ở gắn liền với đất, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2026. Giá bán bao gồm chi phí xây dựng, chưa bao gồm thuế, KPBT và chiết khấu

BĐS Công Nghiệp Miền Bắc

Hoạt động thị trường đất công nghiệp cải thiện

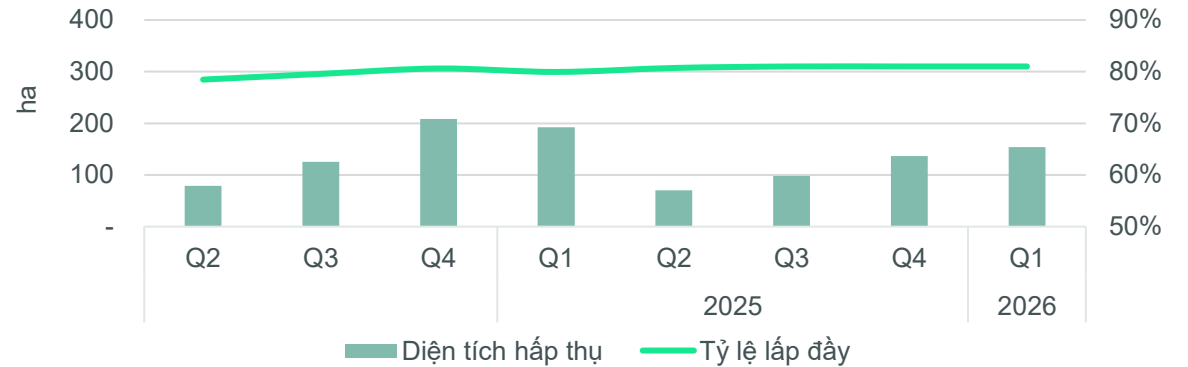
Tại khu vực phía Bắc, đối với phân khúc kho xưởng xây sẵn, thị trường cấp 1 ghi nhận hơn 160.000 m² kho/xưởng hoàn thành trong Q1/2026, thấp hơn đáng kể so với nguồn cung mới trong bốn quý trước đó, vốn duy trì ở mức 220.000–260.000 m² mỗi quý. Với việc nguồn cung mới ở ngưỡng vừa phải hơn, cùng với diện tích hấp thụ đạt khá (250.000 m², vượt nguồn cung mới), đã giúp tỷ lệ lấp đầy cải thiện ở cả phân khúc kho và xưởng xây sẵn. Tỷ lệ lấp đầy nhà xưởng xây sẵn đạt 86,4%, tăng 0,7 đpt theo quý, trong khi đó, nhà kho xây sẵn đạt tỷ lệ lấp đầy 80,2%, cao hơn 4,8 đpt so với quý trước. Về giá thuê, mặt bằng giá trung bình tại các tỉnh thành cấp 1 duy trì ở ngưỡng ổn định so với quý trước, đạt khoảng 4,9 USD/m²/tháng đối với nhà kho xây sẵn và 5,1 USD/m²/tháng đối với nhà xưởng xây sẵn, tương ứng tăng 5,4% và 2,7% theo năm. Về nhu cầu, các khách thuê thuộc nhóm ngành điện tử vẫn tiếp tục là nhóm khách thuê chủ đạo tại phía Bắc.

Đối với phân khúc đất công nghiệp, tổng diện tích đất được hấp thụ tại các tỉnh, thành phố cấp 1 đạt hơn 130 ha trong Q1/2026, cao hơn 41% so với mức hấp thụ trung bình của ba quý trước đó. Xu hướng cải thiện của tỷ lệ hấp thụ cho thấy nhu cầu mở rộng sản xuất tại Việt Nam đang có dấu hiệu phục hồi, sau giai đoạn chịu tác động từ sự kiện Mỹ công bố chính sách thuế quan mới vào tháng 4/2025. Tại thị trường cấp 1 khu vực phía Bắc, giá thuê trung bình các khu công nghiệp đạt khoảng 143 USD/m²/kỳ hạn còn lại, tăng 3,0% so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, tỷ lệ lấp đầy tăng 0,5 điểm phần trăm so với quý trước nhưng giảm 1,4 điểm phần trăm so với cùng kỳ, đạt mức 79,6%.

Trong năm 2026, nguồn cung mới các sản phẩm bất động sản công nghiệp dự kiến sẽ tiếp tục duy trì ở mức cao tuy nhiên, dự kiến thấp hơn so với năm 2025 khi nguồn cung mới đạt kỷ lục ở phân khúc BĐS kho/xưởng xây sẵn. Đối với đất công nghiệp, nguồn cung mới trong năm 2026 cũng được dự báo giảm khoảng 23% so với năm 2025. Bên cạnh việc nguồn mới ở ngưỡng vừa phải hơn, bối cảnh kinh tế ổn định và cơ sở hạ tầng liên tục được cải thiện, cùng các chính sách ưu đãi đầu tư mới tới từ việc thành lập các khu thương mại tự do sẽ là đòn bẩy quan trọng để thị trường BĐS Công nghiệp Việt Nam có đà phát triển mạnh mẽ hơn trong 9 tháng cuối năm 2026.

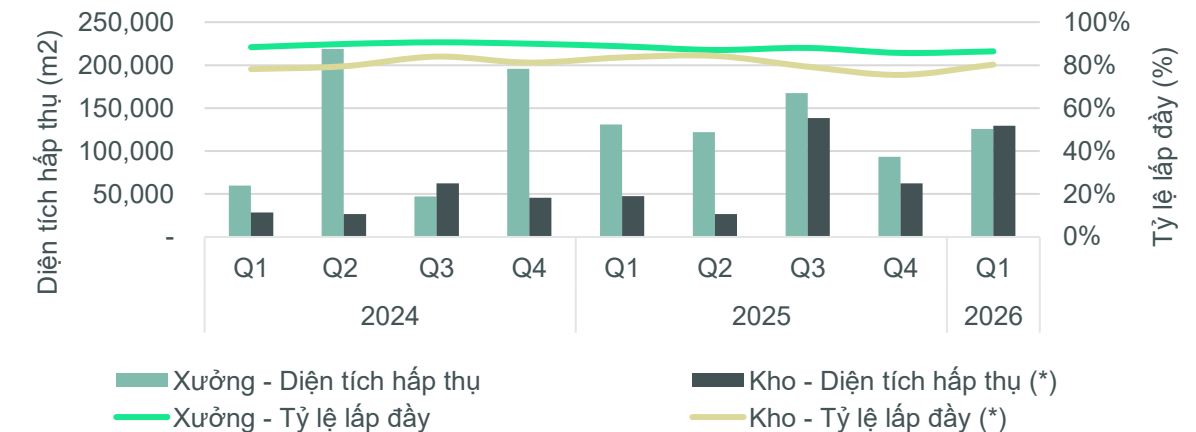
Ghi chú: Thị trường Cấp 1 bao gồm Hà Nội, Hải Phòng, Hải Dương, Hưng Yên và Bắc Ninh (theo địa giới hành chính trước 1/7/2025).

HÌNH 9: Thị trường đất KCN, Diện tích hấp thụ và Tỷ lệ lấp đầy, Thị trường Cấp 1 Miền Bắc



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2026.

HÌNH 10: Nhà kho (RBW) và nhà xưởng xây sẵn (RBF), Diện tích hấp thụ và Tỷ lệ lấp đầy, Thị trường Cấp 1 Miền Bắc



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2026. (*) Không bao gồm kho dịch vụ

Căn Hộ Dịch Vụ

Diễn biến phân hóa giữa phân khúc hạng A và hạng B

Trong Q1 2026, thị trường căn hộ dịch vụ tại Hà Nội không ghi nhận nguồn cung mới, tổng nguồn cung duy trì ổn định ở mức 5.512 căn. Các dự án Hạng A tiếp tục chiếm phần lớn thị phần, tương đương 78% tổng nguồn cung toàn thị trường.

Giá chào thuê có sự phân hóa rõ rệt giữa các phân khúc. Giá thuê Hạng A ghi nhận đà tăng khi tỷ lệ lấp đầy chạm ngưỡng ổn định, tạo điều kiện cho các chủ tòa nhà thắt chặt chính sách giá. Cụ thể, giá thuê Hạng A tăng 1,9% theo quý (q-o-q) và 2,0% theo năm (y-o-y), đạt mức trung bình 27,5 USD/m²/tháng. Ngược lại, giá thuê Hạng B có dấu hiệu giảm nhẹ do các chủ đầu tư tiếp tục duy trì các chương trình ưu đãi và điều khoản linh hoạt nhằm giữ chân khách thuê cũ cũng như thu hút khách hàng mới trong bối cảnh cạnh tranh gay gắt. Giá thuê Hạng B giảm 0,5% q-o-q, dù vẫn tăng nhẹ 0,4% y-o-y, dừng ở mức 18,0 USD/m²/tháng. Tính chung toàn thị trường, giá thuê trung bình đạt 25,2 USD/m²/tháng, tăng 1,5% q-o-q và 1,1% y-o-y.

Tỷ lệ trống cũng ghi nhận những diễn biến trái chiều. Phân khúc Hạng A cho thấy khả năng phục hồi tốt với tỷ lệ trống giảm xuống còn 15,9% (giảm 0,3 đpt q-o-q và 2,0 đpt y-o-y) do nhu cầu đối với không gian cao cấp vẫn duy trì ở mức cao. Ngược lại, tỷ lệ trống của phân khúc Hạng B tăng mạnh lên mức 32,4%, tương ứng với mức tăng 4,2 đpt q-o-q và 7,9 đpt y-o-y. Áp lực này chủ yếu đến từ việc khách thuê có xu hướng chuyển sang các căn hộ chung cư cho thuê có giá thành hợp lý hơn hoặc nâng cấp lên các dự án Hạng A đang áp dụng những điều khoản thuê cạnh tranh. Nhìn chung, tỷ lệ trống toàn thị trường chốt ở mức 19,5%, tăng 0,8 đpt q-o-q.

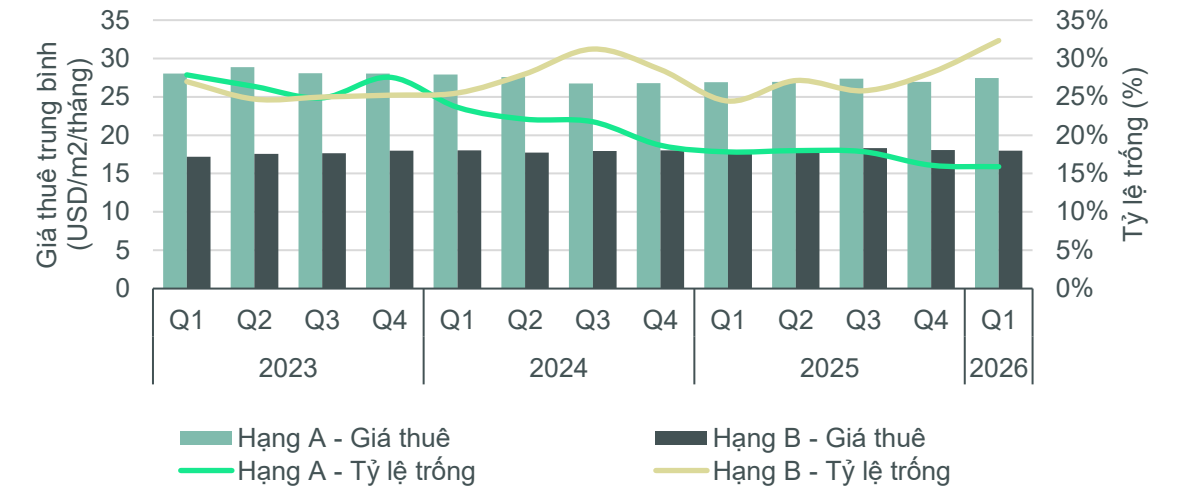
Thị trường căn hộ dịch vụ Hà Nội đang đứng trước giai đoạn mở rộng mạnh mẽ. Từ nay đến cuối năm 2026, thành phố sẽ chào đón nhiều dự án quy mô lớn như Hyatt Centric Residences (Quận Ba Đình), Ascott Tây Hồ (Quận Tây Hồ) và Hanoi Shilla Monogram (Khu đô thị Starlake). Trong hai năm tới, dự kiến sẽ có hơn 700 căn hộ Hạng A mới gia nhập thị trường, tập trung chủ yếu tại các khu vực trọng điểm như quận Cầu Giấy, Tây Hồ và Nam Từ Liêm. Sự hiện diện của các thương hiệu quản lý quốc tế danh tiếng đang thiết lập những chuẩn mực mới, thúc đẩy thị trường chuyển dịch mạnh mẽ sang phân khúc cao cấp.

HÌNH 11: Tổng nguồn cung, Căn hộ dịch vụ Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2026

HÌNH 12: Giá chào thuê và Tỷ lệ trống, Căn hộ dịch vụ Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2026

Thuật Ngữ

Hạng A, B (văn phòng): Mặc dù tại TP.HCM hiện không có một hệ thống phân loại chuẩn, phân hạng tổng quát được hiểu như sau:

Các tòa nhà hạng A: Các tòa nhà cao tầng, tọa lạc trong khu trung tâm, diện tích sàn không cột trên 1.000 m², độ cao trần 2,75 m, đơn vị quản lý chuyên nghiệp, thiết kế cơ điện hiện đại, có sảnh chờ thang máy và có hệ số hiệu dụng cao.

Các tòa nhà hạng B: Thông thường đạt 75% các tiện nghi của tòa nhà hạng A, cũng tọa lạc trong khu trung tâm hay rìa khu trung tâm, có ít nhất 7 tầng và diện tích sàn mỗi tầng từ 500 - 1.000 m².

Diện tích thực thuê mới: Diện Tích Thực Thuê Mới là thông số chỉ ra phần diện tích thực được thuê mới tính trong một khoảng thời gian nhất định. Thông số này được tính dựa vào công thức sau:

Diện Tích Thực Thuê Mới = phần diện tích mới được đưa vào sử dụng

+ diện tích còn trống của kỳ trước

- diện tích bị phá bỏ hoặc không còn được sử dụng

- diện tích trống của kỳ này

Giá thuê: Giá Thuê được hiểu là giá “chào thuê” trung bình, không bao gồm bất kỳ khoản ưu đãi nào. Giá Thuê được tính bằng đô-la Mỹ trên một mét vuông cho phần diện tích sàn hoặc diện tích thực, không bao gồm hoặc có bao gồm phần phí dịch vụ và các loại thuế bất động sản liên quan tùy theo thông lệ của từng phân khúc thị trường. Giá Thuê hoặc Giá Phòng Bình Quân được tính theo cơ sở sau:

- Văn phòng cho thuê: Giá chào, tính trên diện tích sàn, không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ
- Trung tâm bán lẻ: Giá chào, tính trên diện tích sàn, không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ
- Căn hộ dịch vụ: Giá chào, tính trên diện tích sàn, có bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ.

Tiêu chí phân hạng căn hộ của CBRE áp dụng từ Quý 1/2024:

- Siêu sang: dự án với giá sơ cấp trung bình trên 12.000 USD/m²
- Hạng sang: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 5.000 USD/m² đến 12.000 USD/m²
- Cao cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 2.500 đến 5.000 USD/m²
- Trung cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 1.500 đến 2.500 USD/m²
- Bình dân: dự án với giá sơ cấp trung bình dưới 1.500 USD/m²

Diện tích thực sử dụng: Diện Tích Thực Sử Dụng của một mặt bằng thuê được tính từ tim của phần tường ngăn cách giữa các mặt bằng thuê. Diện Tích Thực Sử Dụng cũng bao gồm cả phần độ dày của phần tường ngăn cách mặt bằng thuê với các khu vực chung, buồng thang máy, giếng trời, thang bộ.





Miễn trừ trách nhiệm:

Báo cáo này được thực hiện bởi Nhóm Nghiên cứu Châu Á Thái Bình Dương của CBRE, thuộc Bộ phận Nghiên cứu của CBRE - một mạng lưới các nhà nghiên cứu ưu việt, cộng tác để cung cấp các nghiên cứu thị trường bất động sản và dự báo kinh tế lượng cho các nhà đầu tư và người sở hữu bất động sản trên toàn cầu. Tất cả các tài liệu được trình bày trong báo cáo này, trừ khi có chỉ định cụ thể khác, đều thuộc bản quyền và độc quyền của CBRE. Thông tin trong tài liệu này, bao gồm cả các dự báo, đã được thu thập từ các tài liệu và nguồn được cho là đáng tin cậy vào ngày xuất bản. Trong khi chúng tôi không nghi ngờ tính chính xác của nó, chúng tôi đã không xác minh nó và không đảm bảo, bảo hành hoặc đại diện về nó. Độc giả có trách nhiệm đánh giá độc lập mức độ liên quan, chính xác, đầy đủ và đơn vị tiền tệ của thông tin xuất bản này. Báo cáo này được trình bày cho mục đích thông tin chỉ dành riêng cho khách hàng và chuyên gia của CBRE, và không được sử dụng hoặc được coi như một lời đề nghị hoặc lời mời chào bán hoặc mua hoặc đăng ký chứng khoán hoặc các công cụ tài chính khác. Tất cả các quyền đối với tài liệu đều được bảo lưu và không một tài liệu nào, nội dung của nó, cũng như bất kỳ bản sao nào của nó, có thể bị thay đổi theo bất kỳ cách nào, được chuyển đến, sao chép hoặc phân phối cho bất kỳ bên nào khác mà không có sự cho phép trước bằng văn bản của CBRE. Mọi sự xuất bản hoặc phân phối lại trái phép các báo cáo nghiên cứu của CBRE đều bị cấm. CBRE sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ tổn thất, thiệt hại, chi phí hoặc chi phí phát sinh hoặc phát sinh bởi lý do của bất kỳ người nào sử dụng hoặc dựa vào thông tin trong ấn phẩm này.

Liên hệ

Dương Thùy Dung

Giám đốc Điều hành, BP. Nghiên cứu
CBRE Việt Nam
+84 28 6284 7668
dung.duong@cbre.com

Nguyễn Hoài An

Giám đốc cấp cao, Chi nhánh Hà Nội
CBRE Việt Nam
+84 24 3698 8028
an.nguyen@cbre.com

Phạm Ngọc Thiên Thanh

Giám đốc, BP. Nghiên cứu
CBRE Việt Nam
+84 28 6284 7668
thanh.pham@cbre.com