

BÁO CÁO

THỊ TRƯỜNG THUÊ VĂN PHÒNG HÀ NỘI

QUÝ II/2026



TỔNG QUAN
THỊ TRƯỜNG



PHÂN TÍCH
CUNG - CẦU



GIÁ THUÊ &
TỶ LỆ LẤP ĐẦY



NGUỒN CUNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI

QUÝ II/2026

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI TIẾP TỤC TĂNG TRƯỞNG ỔN ĐỊNH, NGUỒN CUNG HẠNG A DỊCH CHUYỂN MẠNH RA KHU VỰC NGOÀI CBD.



TỔNG NGUỒN CUNG

6.773.213 m²

▲ **3,97%**
YOY

▲ **0,29%**
QOQ



NGUỒN CUNG HẠNG A

920.045 m²

▲ **13,4%**
YOY



NGUỒN CUNG HẠNG B

2.653.287 m²

▲ **1,01%**
YOY

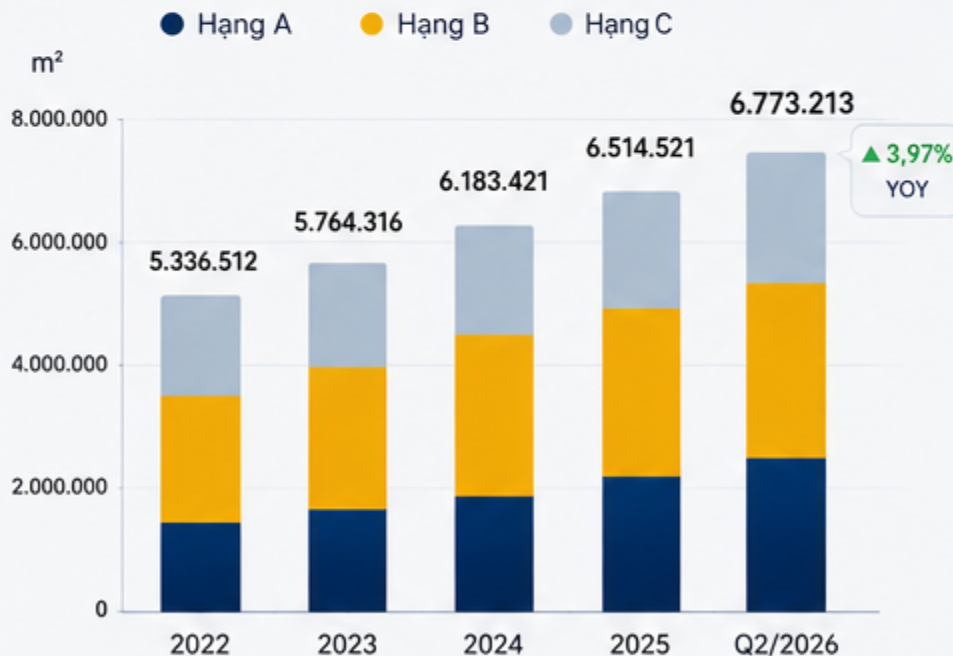


DIỆN TÍCH DỰ ÁN MỚI

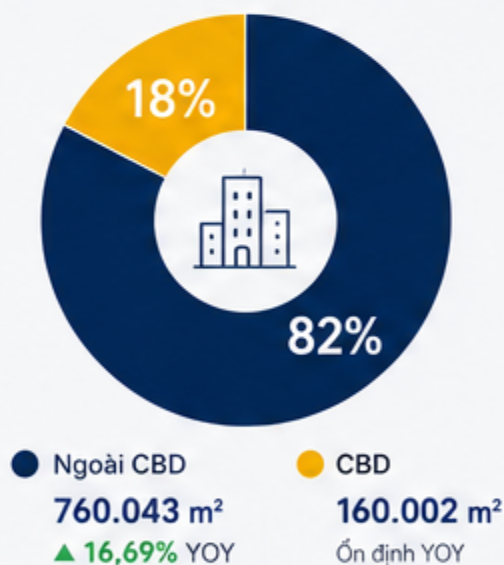
108.724 m²

6 THÁNG ĐẦU NĂM 2026

TỔNG NGUỒN CUNG THEO NĂM

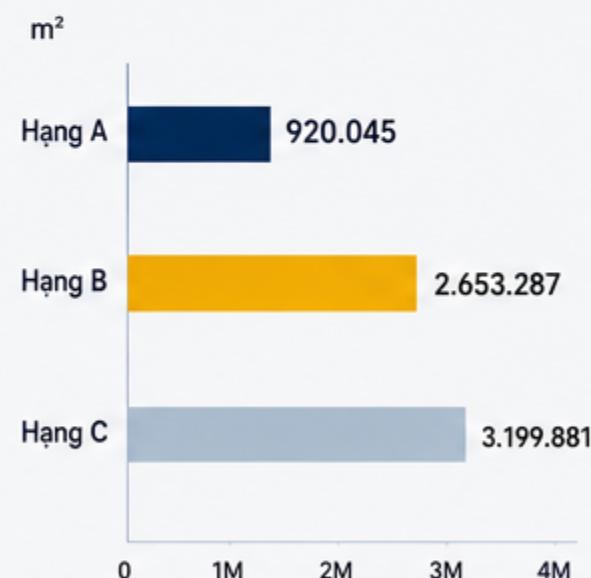


CƠ CẤU NGUỒN CUNG HẠNG A



>82% NGUỒN CUNG HẠNG A NẪM NGOÀI KHU VỰC CBD

NGUỒN CUNG THEO HẠNG



DỰ ÁN MỚI GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2026



Tiên Bộ Plaza
(Ba Đình) ~20.000 m²
NLA



IFC Hà Nội
(Xuân Đình) ~59.724 m²
NLA



Oriental Square
(Xuân Đình) ~14.000 m²
NLA



The Marc 88
(Cầu Giấy) ~15.000 m²
NLA



TỔNG CỘNG BỔ SUNG

108.724 m²
NLA



INSIGHT
CỦA SUN OFFICE

Nguồn cung văn phòng tại Hà Nội tiếp tục tăng trưởng ổn định trong Quý II/2026, đặc biệt là sự mở rộng mạnh mẽ của phân khúc hạng A tại các khu vực ngoài trung tâm. Xu hướng này phản ánh sự dịch chuyển của doanh nghiệp đến những khu vực mới với hạ tầng hiện đại, không gian chất lượng cao và chi phí cạnh tranh hơn.

NGUỒN CẦU VĂN PHÒNG HÀ NỘI

QUÝ II/2026

Nhu cầu thuê văn phòng tại Hà Nội tiếp tục tăng trưởng tích cực trong Quý II/2026, đặc biệt ở phân khúc hạng A và các khu vực ngoài trung tâm.



TỔNG DIỆN TÍCH
HẤP THỤ THUẦN

108.724 m²

▲ **16,4%**
YOY

▲ **5,7%**
QOQ



HẤP THỤ HẠNG A

70.247 m²

▲ **18,7%**
YOY



HẤP THỤ HẠNG B

38.477 m²

▲ **12,1%**
YOY

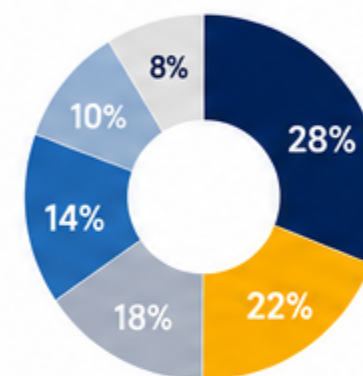


TỶ LỆ LẤP ĐẦY
TRUNG BÌNH

85,1%

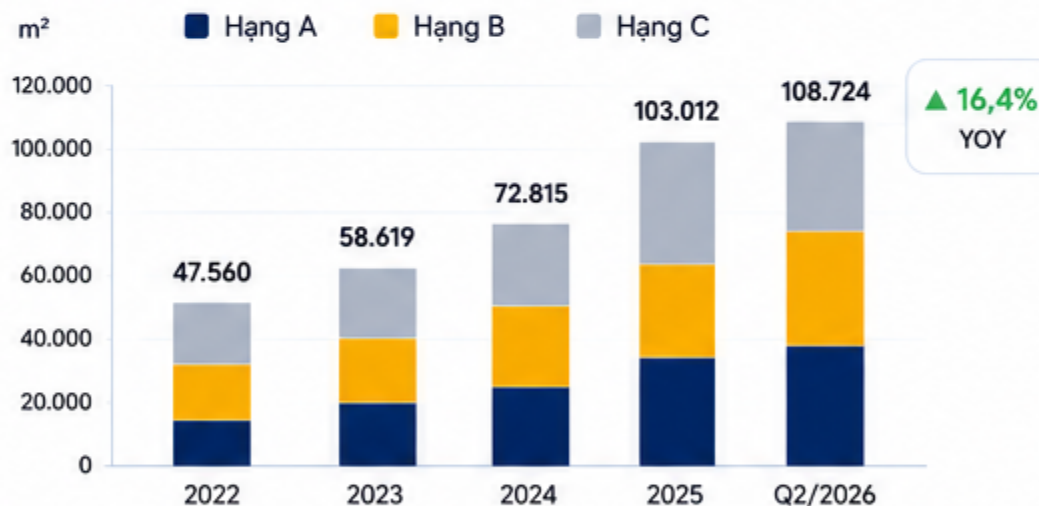
▲ **2,6 điểm %**
YOY

NHU CẦU THEO NHÓM NGÀNH



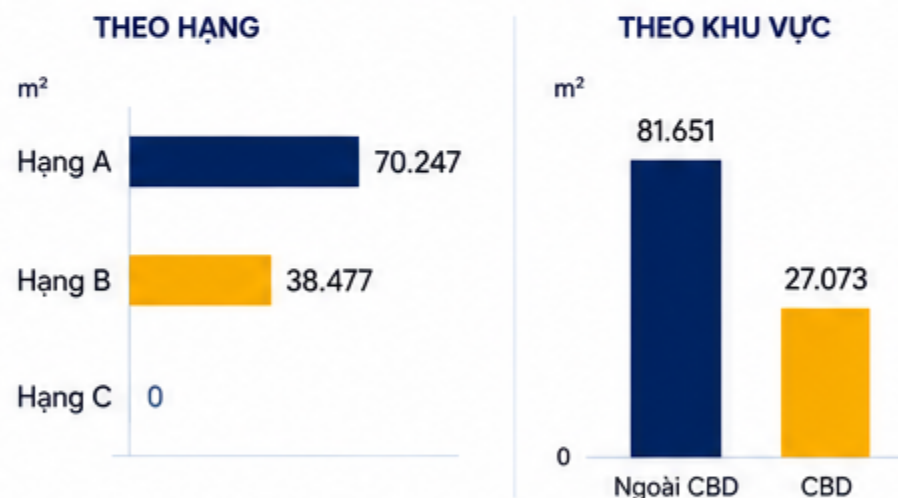
- Tài chính – Ngân hàng
- Công nghệ thông tin
- Sản xuất
- Tư vấn – Dịch vụ chuyên môn
- Thương mại – Dịch vụ
- Khác

DIỆN TÍCH HẤP THỤ THUẦN THEO NĂM



Diện tích hấp thụ thuần trong 6 tháng đầu năm 2026 đạt 108.724 m², tăng 16,4% so với cùng kỳ năm 2025.

DIỆN TÍCH HẤP THỤ THEO HẠNG & KHU VỰC



Nhu cầu tập trung mạnh ở khu vực ngoài CBD, chiếm 75% tổng diện tích hấp thụ.

LÝ DO DOANH NGHIỆP TĂNG DIỆN TÍCH THUÊ

- Mở rộng quy mô hoạt động: **42%**
- Nâng cấp không gian làm việc: **28%**
- Điều chỉnh mô hình làm việc linh hoạt: **17%**
- Tối ưu chi phí vận hành: **8%**
- Khác: **5%**



INSIGHT
CỦA SUN OFFICE



Nhu cầu thuê văn phòng hạng A tăng mạnh 18,7% YoY, dẫn dắt bởi các doanh nghiệp FDI, công nghệ và tài chính.



Khu vực ngoài CBD ngày càng thu hút doanh nghiệp nhờ hạ tầng đồng bộ, mặt bằng chất lượng cao và chi phí cạnh tranh.



Xu hướng nâng cấp không gian và mở rộng quy mô tiếp tục là động lực chính của thị trường trong nửa cuối năm 2026.



Thị trường dự báo duy trì đà tăng trưởng tích cực nhờ nguồn cung mới chất lượng cao và môi trường kinh doanh thuận lợi.

GIÁ THUÊ VĂN PHÒNG HÀ NỘI

QUÝ II/2026

Giá thuê văn phòng tại Hà Nội duy trì xu hướng ổn định ở cả hai hạng A và B.
Khu vực ngoài trung tâm ghi nhận mức giá cạnh tranh hơn, thu hút nhiều doanh nghiệp.



GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH HẠNG A

\$31,0/m²/tháng

▲ **0,8%** YOY
Ổn định theo quý



GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH HẠNG B

\$16,2/m²/tháng

▲ **0,6%** YOY
Ổn định theo quý



CHÊNH LỆCH GIÁ A - B

91%

Hạng A cao hơn hạng B
91% về giá thuê



XU HƯỚNG GIÁ THUÊ

Ổn định

Dự kiến tiếp tục ổn định
trong 6 tháng cuối năm 2026

BIẾN ĐỘNG GIÁ THUÊ THEO HẠNG

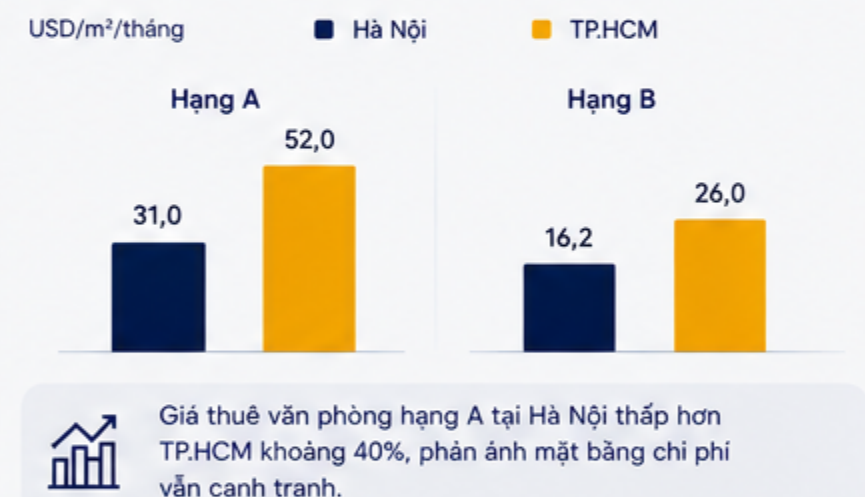


* Giá thuê chưa bao gồm VAT và phí dịch vụ

GIÁ THUÊ THEO KHU VỰC VÀ HẠNG



SƠ SÁNH GIÁ THUÊ HÀ NỘI & TP.HCM



KHOẢNG GIÁ THUÊ THEO HẠNG

Hạng A	\$22,0 – \$55,0
Hạng B	\$10,0 – \$25,0
Hạng C	\$7,0 – \$18,0

YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ THUÊ

Vị trí & kết nối	Chất lượng tòa nhà	Tiện ích & ESG	Cung - cầu thị trường	Chi phí vận hành
Các tòa nhà có vị trí đẹp, gần metro được giá cao hơn	Tòa nhà mới, đạt chuẩn quốc tế có giá thuê tốt hơn	Tòa nhà xanh, nhiều tiện ích có mức giá cao hơn 5-10%	Nguồn cung hạn chế tại CBD giữ mặt bằng giá thuê ổn định	Chi phí dịch vụ và quản lý ảnh hưởng đến giá thuê cuối cùng

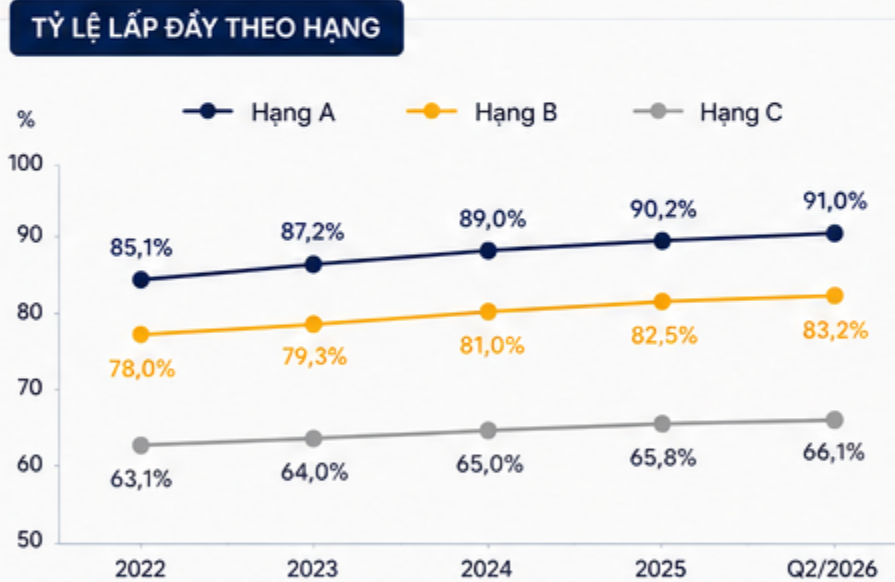
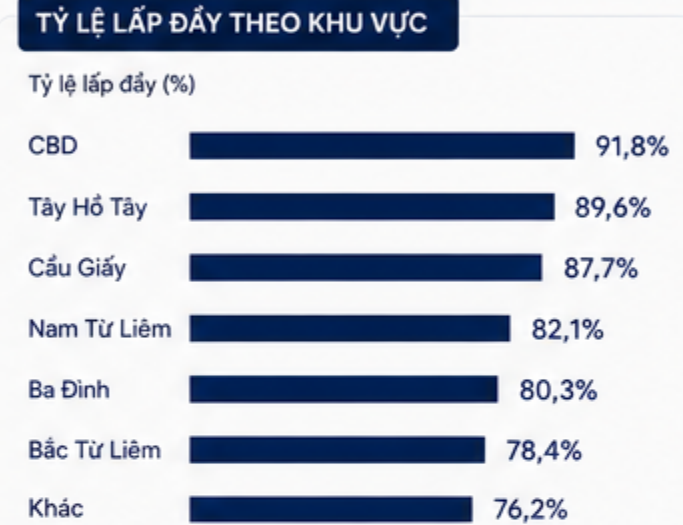
BẢN ĐỒ GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH HẠNG A THEO KHU VỰC



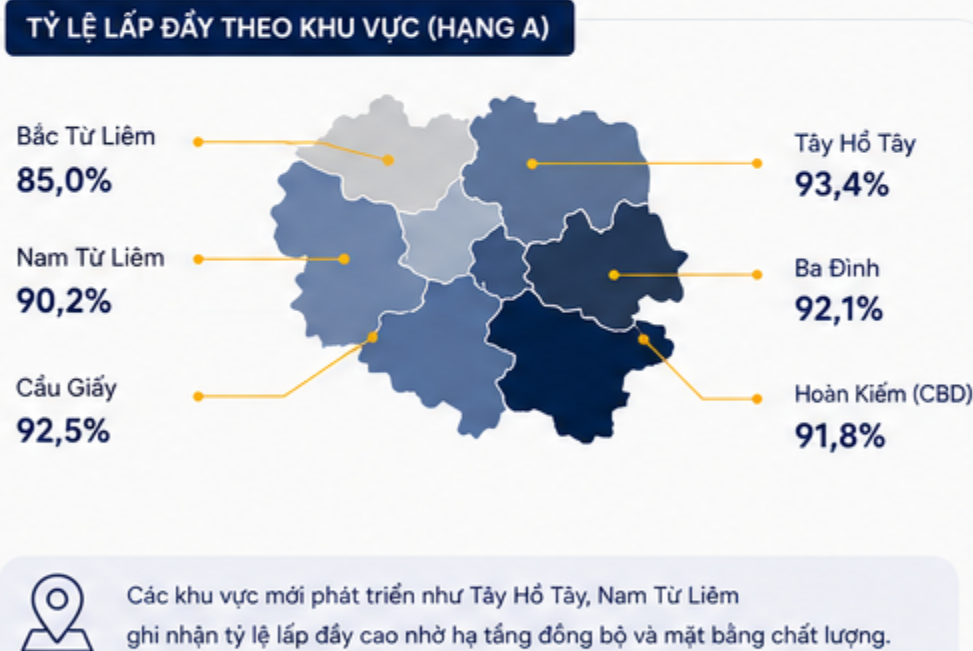
MARKET REPORT
Q2/2026
HANOI OFFICE MARKET

TỶ LỆ LẤP ĐẦY VĂN PHÒNG HÀ NỘI QUÝ II/2026

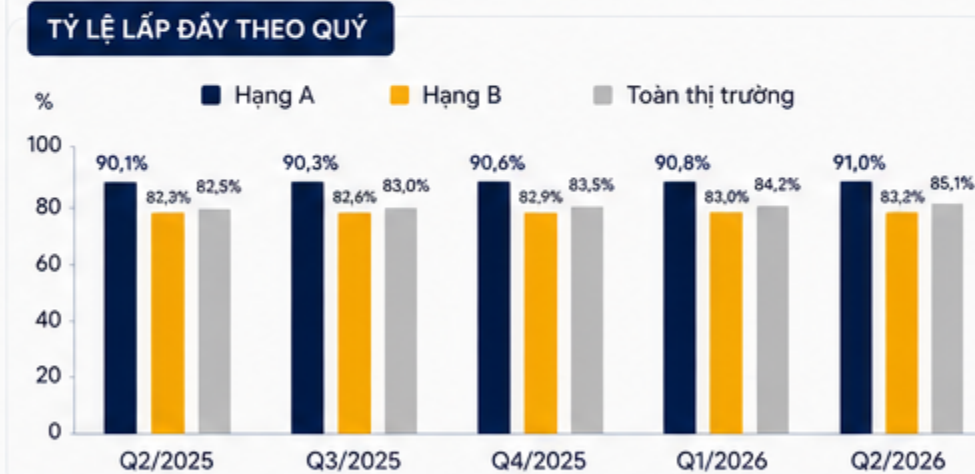
Tỷ lệ lấp đầy thị trường văn phòng Hà Nội tiếp tục duy trì ở mức tích cực ở cả hai hạng A và B, phản ánh nhu cầu thuê ổn định và xu hướng mở rộng của doanh nghiệp.



Tỷ lệ lấp đầy hạng A duy trì trên 90% nhờ nguồn cung chất lượng cao hạn chế và nhu cầu từ các doanh nghiệp lớn trong và ngoài nước.



Các khu vực mới phát triển như Tây Hồ Tây, Nam Từ Liêm ghi nhận tỷ lệ lấp đầy cao nhờ hạ tầng đồng bộ và mặt bằng chất lượng.



YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN TỶ LỆ LẤP ĐẦY



Nguồn cung mới chất lượng cao hạn chế tại CBD



Nhu cầu mở rộng và nâng cấp không gian của doanh nghiệp



Sự dịch chuyển ra các khu vực ngoài trung tâm



Chi phí thuê hợp lý tại các khu vực mới phát triển



INSIGHT CỦA SUN OFFICE

Tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức cao cho thấy thị trường văn phòng Hà Nội vẫn hấp dẫn và ổn định. Doanh nghiệp nên cân nhắc chiến lược thuê dài hạn tại các khu vực ngoài trung tâm để tối ưu chi phí và nguồn nhân lực.

BẢN ĐỒ NGUỒN CUNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI

QUÝ II/2026

Nguồn cung văn phòng tại Hà Nội tiếp tục mở rộng, tập trung chủ yếu tại các khu vực ngoài trung tâm như Cầu Giấy, Nam Từ Liêm, Tây Hồ và Bắc Từ Liêm.

TỔNG NGUỒN CUNG TOÀN THỊ TRƯỜNG

6.773.213 m²

▲ 3,97% YoY | ▲ 0,29% QoQ

BẮC TỪ LIÊM

760.043 m²

▲ 25,1% YoY

Tỷ trọng: 11,2%

CẦU GIẤY

1.654.321 m²

▲ 8,3% YoY

Tỷ trọng: 24,4%

NAM TỪ LIÊM

1.489.667 m²

▲ 12,6% YoY

Tỷ trọng: 22,0%

TÂY HỒ

1.025.512 m²

▲ 15,7% YoY

Tỷ trọng: 15,1%

BA ĐÌNH

594.612 m²

▲ 1,2% YoY

Tỷ trọng: 8,8%

HOÀN KIẾM

421.058 m²

▼ -3,1% YoY

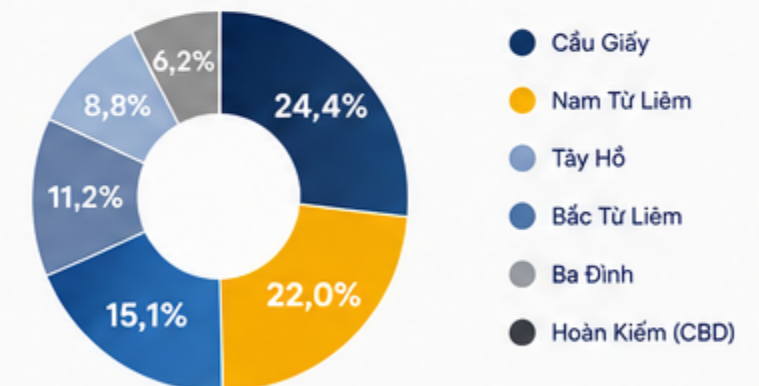
Tỷ trọng: 6,2%

 Đơn vị: m² | Thấp | Cao

NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC

KHU VỰC	NGUỒN CUNG (m ²)	TỶ TRỌNG	THAY ĐỔI YoY
Cầu Giấy	1.654.321	24,4%	▲ 8,3%
Nam Từ Liêm	1.489.667	22,0%	▲ 12,6%
Tây Hồ	1.025.512	15,1%	▲ 15,7%
Bắc Từ Liêm	760.043	11,2%	▲ 25,1%
Ba Đình	594.612	8,8%	▲ 1,2%
Hoàn Kiếm (CBD)	421.058	6,2%	▼ -3,1%
TOÀN THỊ TRƯỜNG	6.773.213	100%	▲ 3,97%

CƠ CẤU NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



INSIGHT
 CỦA SUN OFFICE


Nguồn cung tiếp tục dịch chuyển ra ngoài trung tâm, 79,8% nguồn cung hiện nằm ngoài CBD.



Các khu vực mới phát triển như Tây Hồ, Nam Từ Liêm, Bắc Từ Liêm ghi nhận mức tăng trưởng nguồn cung mạnh nhất.



Doanh nghiệp có xu hướng ưu tiên các khu vực hạ tầng đồng bộ, không gian hiện đại và giá thuê hợp lý.

TOP KHU VỰC NGUỒN CUNG MỚI NỔI BẬT



Tây Hồ Tây
Nhiều dự án hạng A đang triển khai



Xuân Đình
Nguồn cung mới tương lai lớn



Mễ Trì - Nam Từ Liêm
Hạ tầng phát triển mạnh mẽ



Cầu Giấy
Khu vực truyền thống vẫn dẫn đầu

MARKET REPORT
Q2/2026
HANOI OFFICE MARKET

DỰ ÁN MỚI GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI QUÝ II/2026

Nguồn cung mới trong Quý II/2026 tập trung tại khu Tây Hồ Tây và Nam Từ Liêm, đóng góp 108.724 m² văn phòng hạng A, nâng chất lượng thị trường và đa dạng lựa chọn cho doanh nghiệp.


TỔNG NGUỒN CUNG MỚI TRONG Q2/2026
108.724 m²

 Hạng A: 108.724 m² (100%)

+108.724 m²
 Theo quý

+1,63%
 So với tổng nguồn cung

DANH SÁCH DỰ ÁN MỚI
1
TIẾN BỘ PLAZA

35 Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm



Dự kiến bàn giao: Q2/2026

- Hạng: A
- Tổng diện tích sàn: 28.724 m²
- Diện tích văn phòng: 19.872 m²
- Quy mô: 18 tầng nổi + 3 tầng hầm
- Đặc điểm nổi bật: Vị trí trung tâm, thiết kế xanh, đạt chứng nhận LEED Gold.

2
IFC HANOI

Lô đất HH2-01, Tây Hồ Tây



Dự kiến bàn giao: Q3/2026

- Hạng: A
- Tổng diện tích sàn: 61.000 m²
- Diện tích văn phòng: 40.000 m²
- Quy mô: 32 tầng nổi + 5 tầng hầm
- Đặc điểm nổi bật: Tòa nhà biểu tượng tại Tây Hồ Tây, đạt chuẩn LEED Gold, tiện ích cao cấp.

3
ORIENTAL SQUARE

170 Đê La Thành, Đống Đa



Dự kiến bàn giao: Q4/2026

- Hạng: A
- Tổng diện tích sàn: 12.000 m²
- Diện tích văn phòng: 8.000 m²
- Quy mô: 32 tầng nổi + 2 tầng hầm
- Đặc điểm nổi bật: Thiết kế hiện đại, tối ưu công năng, khu vực kết nối giao thông thuận tiện.

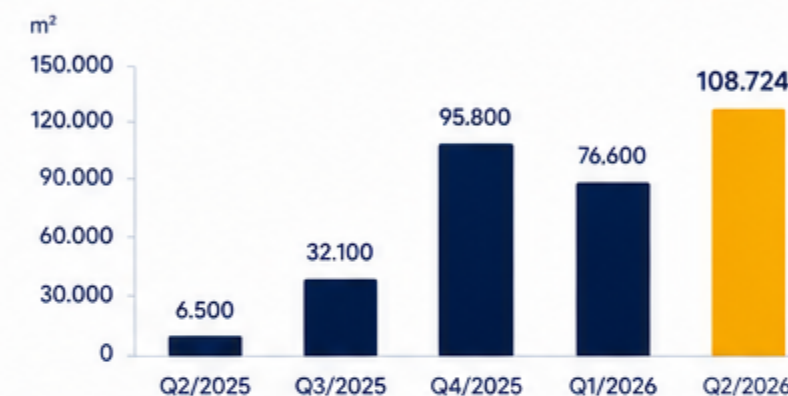
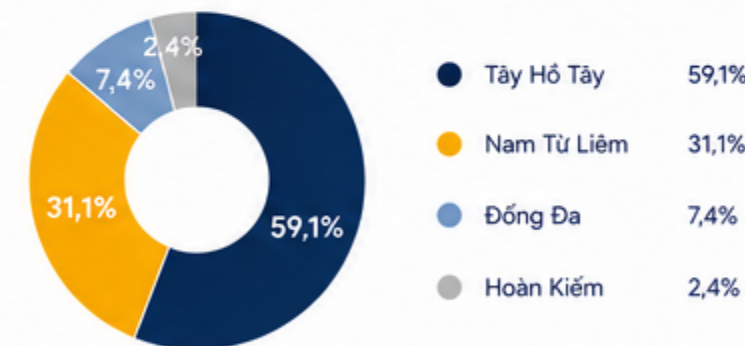
4
THE MARC 88

88 Mễ Trì, Nam Từ Liêm



Dự kiến bàn giao: Q4/2026

- Hạng: A
- Tổng diện tích sàn: 7.000 m²
- Diện tích văn phòng: 4.852 m²
- Quy mô: 10 tầng nổi + 2 tầng hầm
- Đặc điểm nổi bật: Vị trí chiến lược khu Mễ Trì, tiêu chuẩn xanh, phù hợp doanh nghiệp hiện đại.

NGUỒN CUNG MỚI THEO QUÝ (m²)

CƠ CẤU NGUỒN CUNG MỚI THEO KHU VỰC

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI (H2/2026 - 2027)

~200.000 m²
 Dự kiến gia nhập thị trường

10+ dự án
 Đang trong quá trình xây dựng

 Tập trung tại
 Tây Hồ Tây, Nam Từ Liêm,
 Cầu Giấy và Long Biên

 Chất lượng tăng cao
 Xu hướng đạt chuẩn LEED, EDGE
 và các chứng chỉ xanh quốc tế


Trong nửa cuối năm 2026, thị trường dự kiến đón thêm khoảng 200.000 m² nguồn cung mới, chủ yếu tại các khu vực ngoài trung tâm với chất lượng cao.