



Q3 2026

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

naivietnam.com



Tổng quan thị trường

↑ 9,9%

Tăng trưởng GDP, Q3/2026 (YoY)

↑ 12,1%

FDI thực hiện, T1 – T9/2026 (YoY)

↑ 4,8%

Tăng trưởng CPI, Q3/2026 (YoY)

TP. Hồ Chí Minh & Thị trường KCN phía Nam

86,2%

Tỷ lệ lấp đầy Văn phòng Hạng A – tăng 1,1 pp QoQ

US\$48,2

Giá thuê văn phòng Hạng A /m²/tháng — tăng 0,7% QoQ

91,2%

Tỷ lệ lấp đầy Văn phòng Hạng B – tăng 0,7 pp QoQ

US\$26,0

Giá thuê trung bình văn phòng Hạng B /m²/tháng — giảm 0,5% QoQ

95,0%

Tỷ lệ lấp đầy bán lẻ – giảm 1,0 pp QoQ

US\$54,9

Giá thuê bán lẻ trung bình /m²/tháng — giảm 0,7% QoQ

75,6%

Tỷ lệ lấp đầy Đất KCN phía Nam

US\$110 – US\$250

Khung giá điển hình (m²/kỳ thuê)

92,6%

Tỷ lệ lấp đầy RBF

US\$4,9

Giá thuê trung bình RBF (m²/tháng)

91,9%

Tỷ lệ lấp đầy RBW

US\$4,7

Giá thuê trung bình RBW (m²/tháng)

Hà Nội & Thị trường KCN phía Bắc

73,1%

Tỷ lệ lấp đầy Văn phòng Hạng A – giảm 3,1 pp QoQ

US\$29,8

Giá thuê văn phòng Hạng A /m²/tháng — tăng 0,5% QoQ

81,3%

Tỷ lệ lấp đầy Văn phòng Hạng B – đi ngang QoQ

US\$15,4

Giá thuê văn phòng Hạng B /m²/tháng — tăng 0,3% QoQ

88,8%

Tỷ lệ lấp đầy bán lẻ – giảm 1,4 pp QoQ

US\$44,8

Giá thuê bán lẻ trung bình /m²/tháng — giảm 2,0% QoQ

67,2%

Tỷ lệ lấp đầy Đất KCN phía Bắc

US\$110 – US\$210

Khung giá điển hình (m²/kỳ thuê)

85,6%

Tỷ lệ lấp đầy RBF

US\$5,0

Giá thuê trung bình RBF (m²/tháng)

85,2%

Tỷ lệ lấp đầy RBW

US\$4,8

Giá thuê trung bình RBW (m²/tháng)

Nhận định: Quý 3/2026 ghi nhận sự phục hồi từng bước của phân khúc văn phòng và sự trầm lắng của thị trường bán lẻ, trong khi phân khúc bất động sản công nghiệp được thúc đẩy nhờ hoạt động đầu tư hạ tầng diễn ra liên tục. Các chỉ số vĩ mô cho thấy những thách thức vẫn còn kéo dài từ tình trạng thâm hụt thương mại, lạm phát, áp lực tỷ giá, thanh khoản và chi phí vốn.



Triển vọng Kinh tế Việt Nam

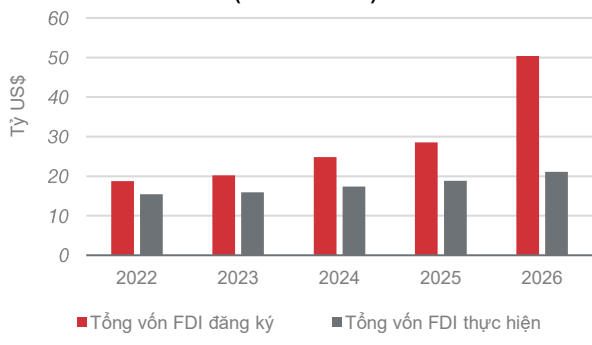
Trong Q3/2026, GDP của Việt Nam tăng khoảng 9.9% YoY. Tính đến cuối tháng 9/2026, vốn FDI đăng ký tăng 76,4% YoY lên khoảng 50,4 tỷ USD, trong khi vốn FDI thực hiện tăng 12.1% YoY lên 21,1 tỷ USD. Dù thâm hụt thương mại 9 tháng đầu năm đạt 19,4 tỷ USD và CPI tăng 4,8% YoY, tháng 9 vẫn ghi nhận sự phục hồi với thặng dư thương mại khoảng 1,3 tỷ USD.

Trên bình diện quốc tế, Fed và các ngân hàng trung ương lớn như Ngân hàng Trung ương Châu Âu, Norges Bank, Ngân hàng Dự trữ New Zealand và Ngân hàng Trung ương Nhật Bản đã nâng lãi suất để kiểm soát lạm phát. Sự kiện này dự kiến sẽ gia tăng áp lực lên tỷ giá VND/USD.

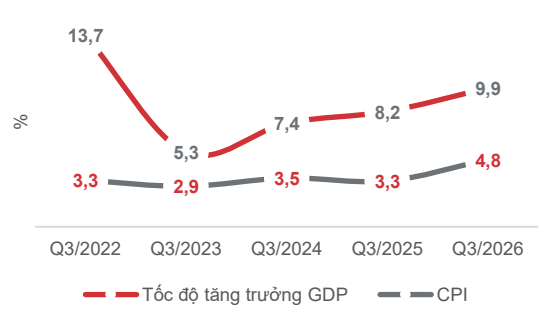
Trong nước, nhằm hỗ trợ tăng trưởng và thanh khoản, theo Quyết định số 1743/QĐ-NHNN, NHNN đã nâng tỷ lệ tiền gửi KBNN trong mẫu số LDR từ 20% lên 50% đến hết tháng 7/2028.

Đồng thời, các cải cách thể chế theo Nghị quyết số 19-NQ/TW về đổi mới mô hình phát triển của Việt Nam và Nghị quyết số 21-NQ/TW về các định hướng trọng tâm sửa đổi Luật Đất đai cùng các luật có liên quan, cùng các dự án trọng điểm như ba lần vận hành thử nghiệm (ORAT) Sân bay Long Thành từ tháng 9/2026 đến tháng 12/2026 trước khi chính thức đi vào khai thác thương mại, và Kế hoạch đô thị thông minh của TP.HCM giai đoạn 2026–2030, đang thúc đẩy chuyển dịch đô thị và phát triển cơ sở hạ tầng. Nhìn chung, thanh khoản cải thiện, chính sách đồng bộ và quy hoạch tích hợp AI được kỳ vọng sẽ tái định hình thị trường bất động sản thương mại Việt Nam.

TỔNG VỐN FDI VÀO VIỆT NAM TRONG CHÍN THÁNG ĐẦU NĂM (2022 - 2026)



TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP VÀ CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG (CPI) TOÀN QUỐC Q3/2022 – Q3/2026



Nguồn: Chinhphu.vn, Cục Thống kê – Bộ Tài Chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, BOJ, RBNZ, Norges Bank, Ngân hàng Trung ương Châu Âu, VnEconomy, Aljazeera, NAI Vietnam Research

ĐIỂM NHẤN THỊ TRƯỜNG Q3/2026

Thị trường Bất động sản TP.HCM & BĐS Công Nghiệp phía Nam

- DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM
- DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ TP.HCM
- DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG CÔNG NGHIỆP PHÍA NAM



Thị Trường Văn Phòng TP.HCM

Nguồn cung

Nguồn cung văn phòng TP.HCM duy trì ổn định trong Q3/2026 và dự kiến đạt ~1,9 triệu m² vào tháng 12/2026 với việc khai trương The Kross (~33.400 m²) (*), dự án Hạng A mới duy nhất trong năm.

Hiệu suất

Trong Q3/2026, giá thuê trung bình văn phòng Hạng A tăng 0,7% QoQ và 1,1% YoY lên US\$48,2/m²/tháng. Tương tự, tỷ lệ lấp đầy phục hồi lên 86,2%, tương ứng mức tăng 1,1 pp QoQ, dù vẫn giảm 1,1 pp YoY. Giá chào thuê phân hóa mạnh theo khu vực đối với Hạng A, cụ thể, tại khu vực trung tâm (CBD), giá thuê trung bình đạt US\$53,8/m²/tháng, so với US\$36,4/m²/tháng tại khu vực ngoài trung tâm (Non-CBD).

Trong khi đó, giá thuê trung bình văn phòng Hạng B duy trì ổn định ở mức US\$26,0/m²/tháng, tương ứng giảm 0,5% QoQ và tăng 1,4% YoY.

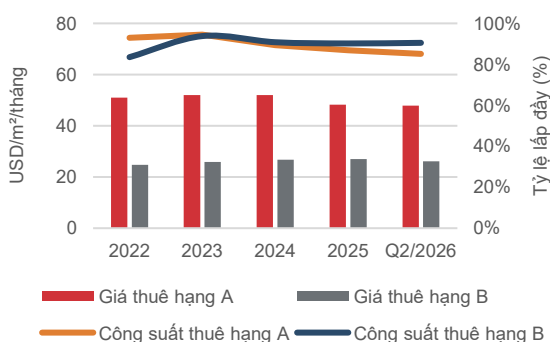
Tỷ lệ lấp đầy văn phòng Hạng B thể hiện hiệu quả tích cực, tăng lên 91,2%, phản ánh mức tăng 0,7 pp QoQ và 2,9 pp YoY.

Trên cả hai phân khúc Hạng A và Hạng B, quyết định của khách thuê tiếp tục tập trung vào các không gian chất lượng cao hơn, nằm ở khu vực ngoài trung tâm và kiểm soát chi phí. Đồng thời, các nhóm ngành CNTT, công nghệ, sản xuất, ngân hàng, tài chính và bảo hiểm dẫn dắt nhu cầu trong Q3/2026, trong đó CNTT và công nghệ chiếm một phần ba số giao dịch di dời.

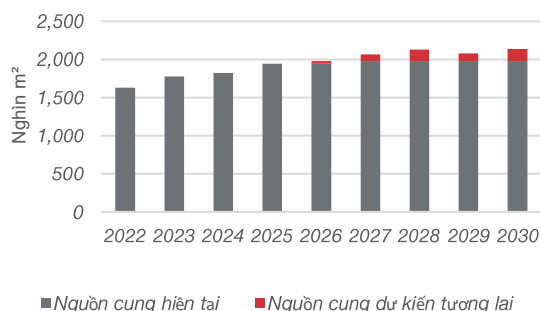
Triển vọng

Dự kiến các đơn vị thuê sẽ tiếp tục ưu tiên phân khúc văn phòng cao cấp mà chú trọng vào tính hiệu quả, sự phát triển bền vững và sức khỏe của nhân viên. Do đó, tính linh hoạt của hợp đồng thuê, tiêu chuẩn dịch vụ và kết nối giao thông sẽ ngày càng đóng vai trò quan trọng trong việc lựa chọn địa điểm.

HIỆU SUẤT VĂN PHÒNG HẠNG A & B TẠI TP.HCM 2022 - 2026



NGUỒN CUNG VĂN PHÒNG HẠNG A & B (2022 - 2030)



Nguồn: NAI Vietnam Research
Ghi chú: Giá thuê chưa bao gồm Phí Dịch vụ (SC) và VAT, 1 USD = 26,300 VND. Xem Ghi chú (1) về SC của Văn phòng Hạng A và Hạng B
(*) NAI Vietnam đóng vai trò là đơn vị đồng chủ trì tiếp thị và cho thuê dự án The Kross



Thị Trường Bán lẻ TP.HCM

Nguồn cung

Các chủ đầu tư đang tập trung nâng cao tỷ lệ lấp đầy thay vì mở rộng, trong bối cảnh nguồn cung thị trường hạn chế, duy trì ổn định ở mức khoảng 1,1 triệu m² trong Q3/2026.

Hiệu suất

Thị trường bất động sản bán lẻ TP.HCM giữ nhịp ổn định trong Q3/2026. Tỷ lệ lấp đầy giảm nhẹ xuống mức 95,0%, giảm 1,0 điểm phần trăm (pp) so với quý trước và đi ngang so với cùng kỳ năm ngoái, nhiều khả năng phản ánh quá trình tái cấu trúc cơ cấu khách thuê và hết hạn hợp đồng thuê.

Nhu cầu chủ yếu đến từ hoạt động thuê sôi động ở các ngành thời trang, trang sức và F&B, trong khi giá thuê trung bình toàn thị trường đạt khoảng US\$54,9/m²/tháng (giảm 0,7% QoQ và 0,6% YoY).

Các trung tâm thương mại trọng điểm tại khu vực trung tâm (CBD) duy trì mức giá ổn định, với giá thuê giữ vững ở mức ~US\$150-300/m²/tháng.

Để thu hút khách thuê, các đơn vị vận hành ở cả khu vực trung tâm (CBD) và ngoài trung tâm (non-CBD) đã cải tạo nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng không gian, trong khi các thương hiệu phong cách sống và F&B tiếp tục dẫn dắt nhu cầu tại các trung tâm thương mại và khu đô thị trọng điểm.

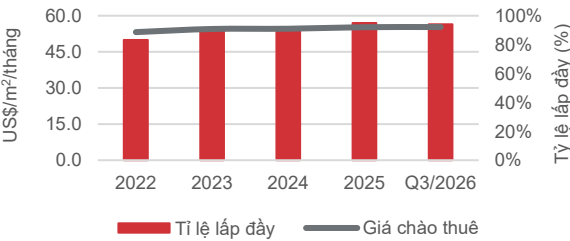
Triển vọng

Các thương hiệu F&B (ẩm thực) và phong cách sống được dự kiến sẽ tiếp tục là động lực chính thúc đẩy nhu cầu thuê, trong khi nguồn cung hạn chế sẽ giúp duy trì giá thuê tại các vị trí đắc địa ở khu vực trung tâm.

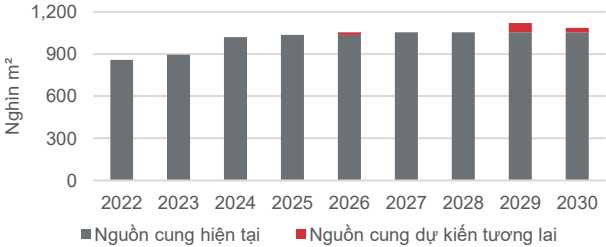
Các dự án đáng chú ý sắp tới dự kiến bổ sung khoảng 120.000 m² nguồn cung mới được nêu trong bảng dưới đây:

Dự án tương lai	Quy mô (m ²)	Thời gian dự kiến khai trương
Lancaster Legacy	~18.500	2026
Aeon Mall Hóc Môn	~67.000	2029
One Central	~32.000	2030

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TTTM TẠI TP.HCM
QUÝ 3/2022 - QUÝ 3/2026



NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI MẶT BẰNG BÁN LẺ
TTTM TẠI TP.HCM (2022 - 2030)



Nguồn: NAI Vietnam Research

Ghi chú: Giá thuê chưa bao gồm Phí Dịch vụ (SC) và VAT, 1 USD = 26,300 VND.
Giá thuê áp dụng cho Tầng trệt và Tầng một. Xem Ghi chú (2) về SC trung bình của Bán lẻ



Khu Công nghiệp phía Nam

Nguồn cung Đất KCN

Trong Q3/2026, quỹ đất công nghiệp ở khu vực phía Nam duy trì ở mức khoảng 36.500 ha.

Hiệu suất Đất KCN

Các khu công nghiệp phía Nam (TP.HCM, Đồng Nai và Tây Ninh) theo ranh giới hành chính sau sáp nhập; xem Ghi chú 4) duy trì tỷ lệ lấp đầy trung bình ở mức khoảng 75,6% trong Q3/2026. Đồng thời, giá thuê đất công nghiệp trung bình đạt khoảng US\$184,90/m²/kỳ thuê.

Trên toàn khu vực phía Nam, nhu cầu thuê mạnh mẽ được dẫn dắt bởi các ngành chủ chốt: điện, điện tử, logistics, dệt may, cơ khí chế tạo và FMCG.

Triển vọng Đất KCN

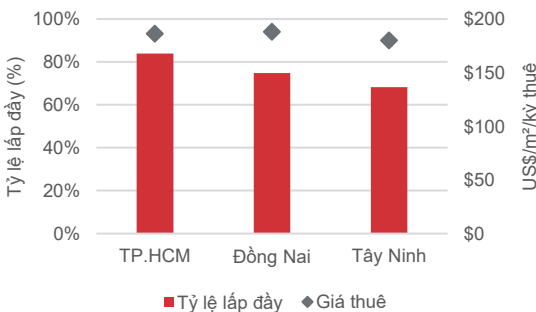
Năm 2026, KCN Bắc Châu Đức dự kiến đóng góp khoảng 1.200 ha nguồn cung mới. Trong khi Tây Ninh và Đồng Nai tập trung mở rộng quỹ đất và hoàn thiện giao thông kết nối (như dự án xây dựng các tuyến đường tỉnh 827E, 830C, 830E tại Tây Ninh), thì TP.HCM ưu tiên thu hút các ngành có giá trị cao.

Đối với Tây Ninh và Đồng Nai, theo quy hoạch tổng thể đến năm 2030, quy mô đất công nghiệp của hai tỉnh này sẽ gia tăng mạnh mẽ:

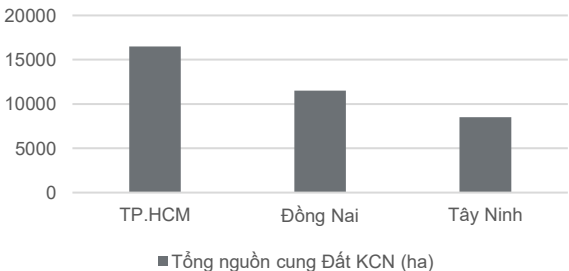
- Tây Ninh dự kiến quy hoạch 100 khu công nghiệp (~31.340 ha).
- Đồng Nai sẽ bố trí 89 khu công nghiệp với tổng diện tích 43.386 ha (bao gồm 44 khu công nghiệp đang hoạt động và 45 khu công nghiệp đang trong quá trình phát triển).

Đối với TP.HCM, thành phố định hướng phát triển 14 khu công nghiệp mới (~3.833 ha) đến năm 2033.

Diễn biến Đất KCN phía Nam (Q3/2026)



Tổng nguồn cung Đất KCN Phía Nam (Q3/2026)



Nguồn: Hepza, Dnieza, bqlkt.tayninh.gov.vn, Cafeland, Dantri, Doanhnhân.baophapluat.vn, Vietbao, Bnews, VnExpress, The Leader, See The Space, Redsun, Cafeland, baodautu.vn, NAI Vietnam Research

Ghi chú: Giá thuê chưa bao gồm phí hạ tầng, bảo trì, xử lý nước thải, nước công nghiệp và phí dịch vụ.

Xem Ghi chú (3) về phí bảo trì hạ tầng, xử lý nước thải và nước công nghiệp trung bình, và Ghi chú (4) về các khu vực KCN trong bộ dữ liệu.



Khu Công nghiệp phía Nam

Nguồn cung RBF

Trong Q3/2026, nguồn cung RBF duy trì vững ở mức khoảng 6,83 triệu m². Trong năm 2026, dự kiến có thêm 198.678 m² nguồn cung, chủ yếu đến từ Giai đoạn 2 của dự án BW Supply Chain tại TP.HCM (~155.800 m²) và Giai đoạn 2 của IDICO Hữu Thạnh tại Tây Ninh (~42.878 m²).

Hiệu suất RBF

Giá thuê trung bình của nhà xưởng xây sẵn (RBF) còn lại đạt khoảng US\$4,9/m²/tháng. Trong khi nguồn cung hạn chế khiến tỷ lệ trống tiệm cận ~7,4%.

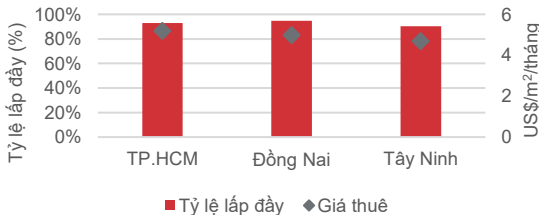
Nguồn cung RBW

Trong Q3/2026, nguồn cung nhà kho xây sẵn (RBW) duy trì ổn định ở mức khoảng 6,60 triệu m², không có nguồn cung mới hoàn thành đưa ra thị trường.

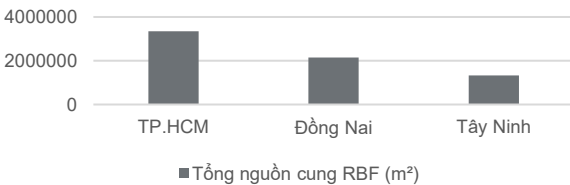
Hiệu suất RBW

Giá thuê trung bình của nhà kho xây sẵn (RBW) còn trống duy trì ở mức khoảng US\$4,7/m²/tháng, trong khi tỷ lệ trống tổng thể ở mức khoảng 8,1%.

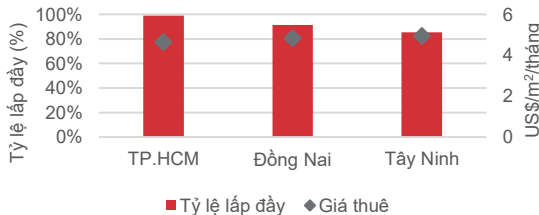
Diễn biến RBF (Q3/2026)



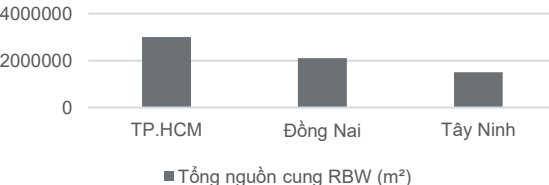
Tổng nguồn cung RBF (Q3/2026)



Diễn biến RBW (Q3/2026)



Tổng nguồn cung RBW (Q3/2026)



Triển vọng RBF/RBW

Nhu cầu đối với nhà xưởng và kho bãi xây sẵn dự kiến sẽ tăng lên, được thúc đẩy bởi sự mở rộng đầu tư vào sản xuất, sự tăng trưởng mạnh mẽ của ngành logistics và hạ tầng giao thông kết nối tốt hơn.

Nguồn: Hepza, Dnieza, bqlkkt.tayninh.gov.vn, Doanhnhan.baophapluat.vn, Vietbao, Bnews, VnExpress, The Leader, See The Space, Redsun, Cafeland, baodautu.vn, NAI Vietnam Research

Ghi chú: Giá thuê chưa bao gồm phí hạ tầng, bảo trì, xử lý nước thải, nước công nghiệp và phí dịch vụ.

Xem Ghi chú (3) về phí bảo trì hạ tầng, xử lý nước thải và nước công nghiệp trung bình, và Ghi chú (4) về các khu vực KCN trong bộ dữ liệu.

ĐIỂM NHẤN THỊ TRƯỜNG Q3/2026

Thị trường Bất động sản Hà Nội & BĐS Công Nghiệp phía Bắc

- DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI
- DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ HÀ NỘI
- DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG CÔNG NGHIỆP PHÍA BẮC





Thị Trường Văn Phòng Hà Nội

Nguồn cung

Nguồn cung văn phòng tại Hà Nội duy trì ổn định trong quý 3/2026. Dự báo con số này sẽ tăng lên khoảng 2,1 triệu m² vào quý tiếp theo nhờ việc IFC Hanoi (~60.000 m²) được chính thức đưa vào vận hành vào tháng 10/2026.

Hiệu suất

Trong Q3/2026, văn phòng Hạng A đạt trung bình US\$29,8/m²/tháng (tăng 0,5% QoQ và 8,4% YoY) với tỷ lệ lấp đầy 73,1% (giảm 3,1 pp QoQ và 0,8 pp YoY). Sự sụt giảm này nhiều khả năng phản ánh mức hấp thụ ròng thấp và việc hết hạn hợp đồng thuê của khách thuê, diễn ra sau khi nguồn cung mới được bổ sung trong năm 2026. Ở phân khúc này, giá thuê trung bình tại khu vực trung tâm vẫn cao hơn, ở mức US\$33,7/m²/tháng, so với US\$25,7/m²/tháng tại khu vực ngoài trung tâm.

Trong khi đó, thị trường văn phòng Hạng B ghi nhận mức trung bình US\$15,4/m²/tháng (tăng 0,3% QoQ và giảm 2,9% YoY) và tỷ lệ lấp đầy đạt 81,3% (không thay đổi so với quý trước và giảm 5,2 pp YoY). Thị trường tiếp tục nghiêng về phía khách thuê.

Đà cho thuê được dẫn dắt bởi các hoạt động gia hạn và di dời của các doanh nghiệp thuộc những lĩnh vực như công nghệ thông tin và tài chính & ngân hàng với phần lớn giao dịch tập trung ở khu vực phía Tây.

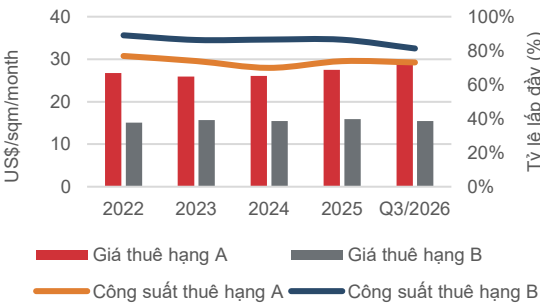
Triển vọng

Trong giai đoạn 2026–2029, các dự án văn phòng mới dự kiến sẽ tập trung phần lớn tại khu vực phía Tây Hà Nội. Khi nguồn cung chất lượng cao tăng lên, đặc biệt là ở khu vực này, cạnh tranh trên thị trường được dự báo sẽ trở nên gay gắt hơn.

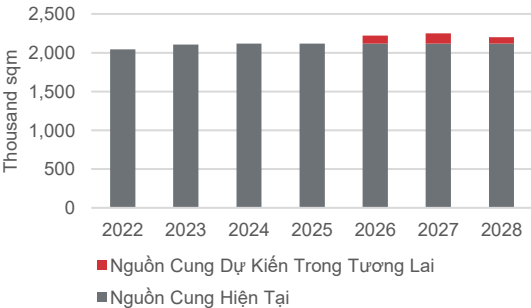
Các đơn vị thuê thuộc nhóm ngân hàng, tài chính và công nghệ được kỳ vọng vẫn sẽ là động lực cầu chính, ưu tiên các bất động sản có định hướng ứng dụng công nghệ và đạt chứng nhận xanh.

Việc người thuê có nhiều sự lựa chọn đa dạng sẽ thúc đẩy các điều khoản thuê linh hoạt hơn, đồng thời thúc đẩy việc các tòa nhà cũ phải cải tạo và hiện đại hóa.

HIỆU SUẤT VĂN PHÒNG HẠNG A & B TẠI HÀ NỘI 2022 - 2026



NGUỒN CUNG VĂN PHÒNG HẠNG A & B (2022 - 2028)



Nguồn: NAI Vietnam Research
Ghi chú: Giá thuê chưa bao gồm Phí Dịch vụ (SC) và VAT, 1 USD = 26,300 VND. Xem Ghi chú (1) về SC của Văn phòng Hạng A và Hạng B

Thị Trường Bán lẻ Hà Nội

Nguồn cung

Trung tâm thương mại dẫn dắt tăng trưởng nguồn cung bán lẻ của Hà Nội trong Q3/2026, nổi bật với sự ra mắt của Hanoi Centre (~50.000 m²) và Vincom Plaza Đan Phượng (~27.000 m²). Những đợt ra mắt này nâng tổng quy mô nguồn cung mặt bằng bán lẻ của Hà Nội lên khoảng 1,4 triệu m².

Hiệu suất

Thị trường bán lẻ Hà Nội thể hiện diễn biến ổn định trong Q3/2026, với tỷ lệ lấp đầy chung đạt mức khoảng 88,8% (giảm 1,4 pp QoQ và 0,7 pp YoY). Giá thuê trung bình toàn thành phố đạt US\$44,8/m²/tháng (giảm 2,0% QoQ và tăng 7,3% YoY), trong khi các trung tâm thương mại trọng điểm tại các phường như Hoàn Kiếm và những trung tâm mới nổi như Tây Hồ đạt mức giá cao hơn đáng kể, dao động từ US\$80 đến US\$250/m²/tháng. Tại khu vực trung tâm (CBD), nguồn cung hạn chế và nhu cầu mạnh mẽ, trong khi xu hướng phân tán tạo cơ hội cho các dự án bán lẻ mới nổi ở khu vực ngoài lõi trung tâm

Trong Q3/2026, đà cho thuê chủ yếu được dẫn dắt bởi các ngành F&B và thời trang, bổ trợ bởi sự tăng trưởng ổn định của các mô hình phong cách sống (lifestyle) và dịch vụ. Bên cạnh đó, các vị trí đặc địa tiếp tục ghi nhận nhu cầu thuê ổn định, đặc biệt đối với các dự án được quản lý tốt, có độ nhận diện cao và sức hút thương hiệu mạnh.

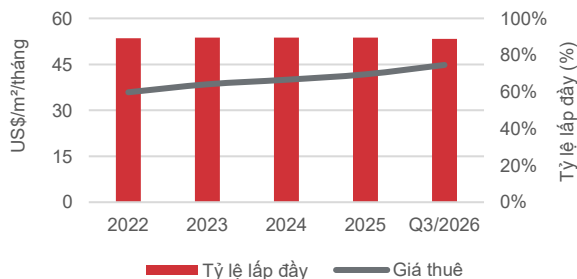
Triển vọng

Giai đoạn từ năm 2026 đến 2028, nguồn cung bán lẻ sẽ dịch chuyển về phía các khu vực ngoài trung tâm, các khu đô thị tích hợp và những trung tâm mới nổi như Tây Hồ, nơi các chủ đầu tư lớn (ví dụ như AEON, Vincom, Toshin, Mapletree, CJ, Thadico) đang phát triển các dự án thương mại phức hợp.

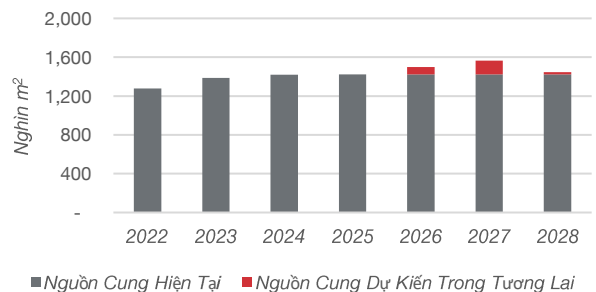
Trong khi đó, AEON và Vincom tiếp tục mở rộng sâu hơn vào các tỉnh, thành phố như Thanh Hóa, Hải Phòng (bao gồm tỉnh Hải Dương trước đây, nay thuộc Hải Phòng).

Do đó, sự thành công của mảng bán lẻ sẽ phụ thuộc rất lớn vào vị trí chiến lược, việc quy hoạch và lựa chọn danh mục khách thuê (tenant curation), cùng trải nghiệm của khách hàng.

DIỄN BIẾN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI TẠI HÀ NỘI (2022 – 2026)



NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI MẶT BẰNG BÁN LẺ TTTM TẠI HÀ NỘI (2022 - 2028)



Nguồn: VnEconomy, Cafeland, NAI Vietnam Research

Ghi chú: Giá thuê chưa bao gồm Phí Dịch vụ (SC) và VAT, 1 USD = 26,300 VND. Giá thuê áp dụng cho Tầng trệt và Tầng một. Xem Ghi chú (2) về SC trung bình của Bán lẻ



Khu Công nghiệp phía Bắc

Nguồn cung Đất KCN

Trong Q3/2026, nguồn cung đất công nghiệp tại miền Bắc đạt khoảng 25.100 ha. Khu vực này ghi nhận thêm nguồn cung mới tại Hưng Yên, nổi bật là Khu công nghiệp lưỡng dụng Văn Giang (tổng diện tích ~273 ha) và Khu công nghiệp số 10 (tổng diện tích ~200 ha).

Hiệu suất Đất KCN

Trong Q3/2026, các khu công nghiệp phía Bắc đạt tỷ lệ lấp đầy trung bình khoảng 67,2%.

Giá thuê đất công nghiệp chênh lệch đáng kể theo từng tỉnh, dao động khoảng US\$110 đến US\$210/m²/kỳ thuê, trong đó Bắc Ninh và Hà Nội ở mức cao nhất của khung giá.

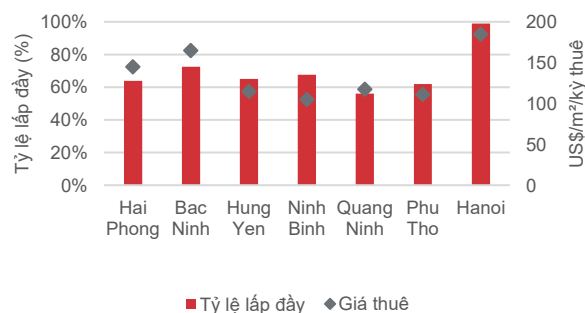
Đà tăng trưởng chủ yếu được dẫn dắt bởi sự mở rộng của ngành điện tử và công nghệ cao, được thúc đẩy bởi làn sóng AI toàn cầu.

Triển vọng Đất KCN

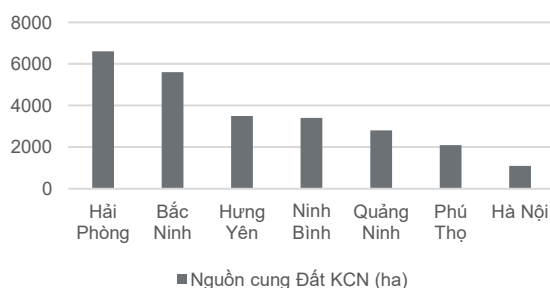
Thị trường bất động sản công nghiệp miền Bắc được kỳ vọng tăng trưởng nhờ thúc đẩy phát triển bền vững và tăng cường kết nối vùng. Sự phát triển của các khu công nghiệp sinh thái, quy hoạch mới và đầu tư hạ tầng giao thông sẽ mở rộng không gian công nghiệp, thu hút các nhà sản xuất hướng đến hiệu quả và phát triển xanh.

Tiêu biểu, Khu công nghiệp Xanh Việt - Hàn tại Hải Phòng đạt tăng trưởng xanh và chuyển đổi số dữ liệu carbon làm trọng tâm phát triển. Cùng thời điểm, các quy hoạch tổng thể sau sáp nhập đang mở rộng và kết nối không gian phát triển công nghiệp, điển hình như nhiều khu công nghiệp mới tại Bắc Ninh với sự hỗ trợ từ dự án Sân bay Quốc tế Gia Bình với quy mô ~1.960 ha sắp tới. Nhìn chung, phát triển bền vững và kết nối vùng tiếp tục là hai động lực tăng trưởng chính của thị trường.

Diễn biến Đất KCN Phía Bắc (Q3/2026)



Nguồn cung Đất KCN Phía Bắc theo Tỉnh/Thành (ha)



Nguồn: Realtimes, Trustconsulting, Rongdat.net, Thuongtruong, Tuoitre, Cafeland, Dulongip.vn, See The Space, Redsun, Baohaiphong.vn, banqlkc.hungyen.gov.vn, heza.gov.vn, NAI Vietnam Research

Ghi chú: Xem Ghi chú (3) về phí bảo trì hạ tầng, xử lý nước thải và nước công nghiệp trung bình, và Ghi chú (5) về các KCN trong bộ dữ liệu.



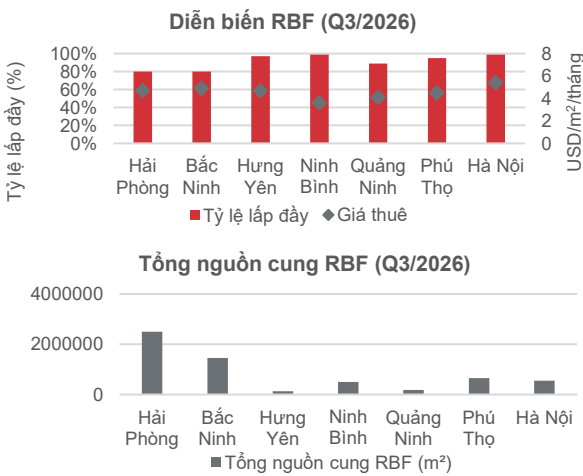
Khu Công nghiệp phía Bắc

Nguồn cung RBF

Trong Q3/2026, tổng nguồn cung RBF đạt khoảng 5,7 triệu m², phần lớn tại Hải Phòng và Bắc Ninh. Nguồn cung RBF trong năm 2026 dự kiến được thúc đẩy bởi các dự án mới như dự án của Core5 tại KCN Nam Đình Vũ, Hải Phòng (~109.709 m²) và SLP Park Tiên Du tại Bắc Ninh.

Hiệu suất RBF

Tỷ lệ trống RBF tiệm cận khoảng 14,4% trong khi giá chào thuê trung bình ở mức khoảng US\$5,0/m²/tháng.

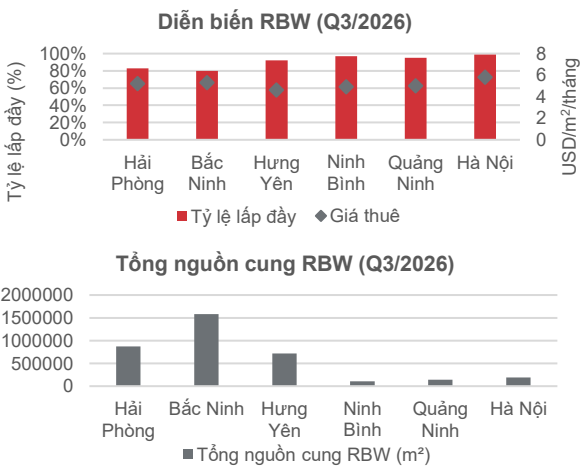


Nguồn cung RBW

Tổng nguồn cung RBW tiệm cận 3,5 triệu m² trong Q3/2026, phần lớn tập trung tại Bắc Ninh, Hưng Yên và Hải Phòng. Một nguồn cung mới đáng chú ý trong năm 2026 là JEIL Logistics Hải Phòng của JEIL Group, đóng góp ~162.000 m² vào nguồn cung.

Hiệu suất RBW

Tỷ lệ trống RBW ở mức gần 14,8% với giá chào thuê trung bình khoảng US\$4,8 /m²/tháng.



Triển vọng RBF/RBW

Nhu cầu đối với RBF được kỳ vọng tiếp tục được hỗ trợ bởi ngành điện tử và sản xuất giá trị cao, trong khi sự mở rộng của các trung tâm sản xuất và phân phối sẽ thúc đẩy nhu cầu thuê kho. Dù nguồn cung mới có thể gây áp lực tạm thời lên tỷ lệ lấp đầy, kết nối vùng được cải thiện sẽ tiếp tục duy trì đà hấp thụ trong trung và dài hạn.

Nguồn: Doanhnhân.baophapluat.vn, Vietbao, Seico, Bnews, VnExpress, The Leader, See The Space, Redsun, Cafeland, baodautu.vn, NAI Vietnam Research

Ghi chú: Giá thuê chưa bao gồm phí hạ tầng, bảo trì, xử lý nước thải, nước công nghiệp và phí dịch vụ.

Xem Ghi chú (3) về phí bảo trì hạ tầng, xử lý nước thải và nước công nghiệp trung bình, và Ghi chú (4) về các khu vực KCN trong bộ dữ liệu.

ĐIỂM NHẤN THỊ TRƯỜNG Q3/2026

Thuật ngữ & Ghi chú





Thuật ngữ & Ghi chú

Thuật ngữ

AI: Trí tuệ Nhân tạo

CBD: Khu vực trung tâm thương mại

GDP: Tổng sản phẩm quốc nội

HCMC: Thành phố Hồ Chí Minh

QoQ: So với quý trước

LDR: Tỷ lệ cho vay trên huy động

Non-CBD: Khu vực ngoài trung tâm thương mại

FDI: Đầu tư trực tiếp nước ngoài

NNHN: Ngân Hàng Nhà Nước

ORAT: Quy trình thử nghiệm vận hành và chuyển giao cảng hàng không

RBF: Nhà xưởng xây sẵn

RBW: Nhà kho xây sẵn

SC: Phí Dịch vụ

YoY: So với cùng kỳ năm trước

IP: Khu công nghiệp

CPI: Chỉ số giá tiêu dùng

T1 – T9/2026: Tháng 1 đến Tháng 9 Năm 2026

pp: Điểm phần trăm

KBNN: Kho Bạc Nhà Nước

FX: Ngoại hối

Ghi chú

(1) Phí Dịch vụ của Văn phòng:

SC trung bình của tòa nhà văn phòng Hạng A và Hạng B tại TP.HCM lần lượt khoảng US\$7,2 và US\$5,8.

SC trung bình của tòa nhà văn phòng Hạng A và Hạng B tại Hà Nội lần lượt khoảng US\$6,4 và US\$4,2.

(2) SC trung bình của mảng Bán lẻ khoảng US\$5-16 (tương đương khoảng 10% - 25% giá thuê)

(3) RBF/RBW: Phí bảo trì hạ tầng: ~US\$0,1–4,8/m²/năm; Phí nước & nước thải (gộp): ~US\$0,8–8,4/m³

Đất KCN: Phí bảo trì hạ tầng/phí quản lý: ~US\$0,1–7,2/m²/năm; Phí nước & nước thải (gộp): ~US\$0,8–8,4/m³

(Các khu công nghiệp xanh, công nghệ cao thường có mức phí nằm ở ngưỡng cao hơn của khung giá.)

(4) Các khu công nghiệp phía Nam bao gồm một số KCN tại TP.HCM, Đồng Nai và Tây Ninh

(5) Các khu công nghiệp phía Bắc bao gồm một số KCN tại Bắc Ninh, Hà Nội, Hải Phòng, Hưng Yên, Ninh Bình, Quảng Ninh, Phú Thọ.

Nguồn: NAI Vietnam Research



100 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân Hòa
Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Tuyên Bố Miễn Trừ Trách Nhiệm

Báo cáo nghiên cứu này được thực hiện bởi NAI Vietnam chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin chung. Báo cáo này không cấu thành lời khuyên về pháp lý, tài chính, đầu tư, thuế, định giá hoặc các tư vấn chuyên môn khác, và không nên được coi là một khuyến nghị, lời đề nghị hoặc sự chào mời liên quan đến bất kỳ giao dịch, đầu tư hoặc quyết định kinh doanh nào.

Báo cáo này dựa trên thông tin thu thập được từ các nguồn công khai, nguồn từ bên thứ ba, quan sát thị trường, nghiên cứu riêng và cơ sở dữ liệu nội bộ của NAI Vietnam. Mặc dù NAI Vietnam đã áp dụng các biện pháp cẩn trọng hợp lý trong việc chuẩn bị báo cáo này và tin rằng các thông tin liên quan là đáng tin cậy tại thời điểm công bố, các thông tin đó không phải lúc nào cũng được xác minh một cách độc lập. NAI Vietnam không đưa ra bất kỳ tuyên bố hay đảm bảo nào, dù rõ ràng hay ngụ ý, về tính chính xác, đầy đủ, đáng tin cậy, sự phù hợp hoặc tính thích ứng cho bất kỳ mục đích cụ thể nào của thông tin trong báo cáo này.

Mọi ý kiến, ước tính, dự báo, tiên lượng hoặc quan điểm thị trường được thể hiện trong báo cáo này phản ánh đánh giá của các nhà phân tích nghiên cứu có liên quan tại thời điểm công bố và có thể thay đổi mà không cần báo trước. Các điều kiện thị trường, yếu tố kinh tế, sự phát triển về quy định pháp lý và các hoàn cảnh bên ngoài khác có thể ảnh hưởng đến tính chính xác hoặc tính phù hợp của thông tin sau khi công bố. NAI Vietnam không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi hoặc thông báo cho bất kỳ người nhận nào về bất kỳ thay đổi nào đối với thông tin, ý kiến hoặc kết luận trong báo cáo này.

Trong phạm vi tối đa được pháp luật hiện hành cho phép, NAI Vietnam sẽ không chịu trách nhiệm pháp lý cho bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại trực tiếp, gián tiếp, ngẫu nhiên, hệ quả, đặc biệt hoặc tổn thất nào khác, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc mất lợi nhuận, mất cơ hội kinh doanh, gián đoạn kinh doanh hoặc mất cơ hội, phát sinh từ hoặc liên quan đến việc sử dụng hoặc tin tưởng vào báo cáo này.

Báo cáo này được bảo hộ bởi bản quyền và được dành riêng cho người nhận được chỉ định. Báo cáo này có thể được trích dẫn với điều kiện ghi rõ nguồn là NAI Vietnam; mọi hình thức sao chép khác đều không được phép nếu không có sự đồng ý bằng văn bản từ trước.

Dịch Vụ Nghiên Cứu & Tư Vấn



Nhung Vũ

Tư Vấn & Giao Dịch Cho Thuê | Giám Đốc

nhung.vu@naivietnam.com

Di động: +84 906 089 332



Nhiên Nguyễn

Nghiên Cứu | Chuyên Viên Cấp Cao

nien.nguyen@naivietnam.com

Di động: +84 835 661 625