



TP. HỒ CHÍ MINH BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG MARKETBEAT Q1 2025

Better never settles



TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Q1 2025 MarketBeat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

USD54,05

Hạng A giá thuê trung bình
(USD/m2/tháng)

Thay đổi theo quý

Thay đổi theo năm

36.185

Lượng hấp thụ thuần (m2)
(Hạng A&B)

Thay đổi theo quý

Thay đổi theo năm

5.000

Nguồn cung mới (m2)
(Hạng A&B)

CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2025

6,93%

Tăng Trưởng GDP

Thay đổi theo năm

3,22%

Lạm Phát (CPI)

Thay đổi theo năm

10,98

FDI (Tỷ USD)

Thay đổi theo năm

Nguồn: Tổng Cục Thống Kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: THÊM MỘT NGUỒN CUNG MỚI GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Trong 3 tháng đầu năm 2025, tổng nguồn cung diện tích văn phòng tại TP.HCM có sự thay đổi và đạt 1.639.226m2, khi có nguồn cung mới gần khu vực sân bay đã cung cấp thêm cho thị trường gần 5.000 m2 văn phòng.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY ĐỒNG LOẠT TĂNG TRƯỞNG

Bức tranh thị trường văn phòng cho thuê TP.HCM trong những tháng đầu năm 2025 tiếp tục ghi nhận những tín hiệu tích cực. Phân khúc hạng A đạt tỷ lệ lấp đầy 89,35%, tăng lần lượt 2,25 và 4,45 điểm phần trăm so với quý trước và cùng kỳ năm 2024. Tương tự, phân khúc hạng B cũng cho thấy sự ổn định và tăng trưởng với tỷ lệ lấp đầy 89,96%, tăng 3,34 điểm phần trăm theo quý và 3,55 điểm phần trăm so với năm trước.

Nhu cầu tập trung vào các ngành công nghệ và ưu tiên không gian xanh: Động lực tăng trưởng của thị trường tiếp tục được dẫn dắt bởi nhu cầu thuê từ các ngành công nghệ thông tin, dược phẩm, ngân hàng và công nghệ cao. Các doanh nghiệp hiện nay không chỉ tìm kiếm không gian làm việc chất lượng mà còn đặc biệt chú trọng đến các giải pháp thông minh và môi trường làm việc bền vững, thúc đẩy xu hướng lựa chọn văn phòng cao cấp, đặc biệt là các tòa nhà đạt chứng chỉ xanh.

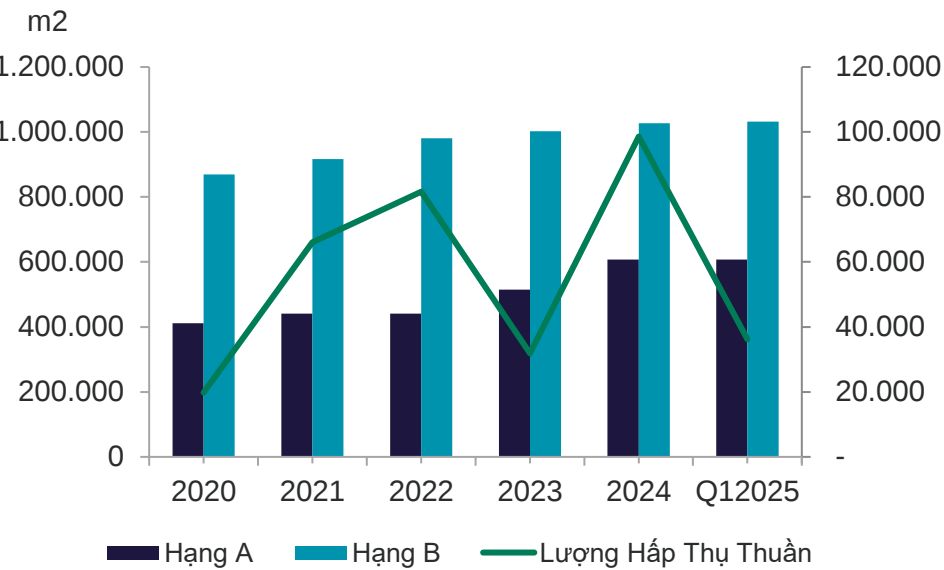
GIÁ THUÊ: BIẾN ĐỘNG NHẸ

Với giá thuê văn phòng hạng A đạt 54,05 USD/m²/tháng, mức tăng trưởng 0,7% theo quý nhưng giảm 3,7% so với năm trước cho thấy một sự cân bằng trong chiến lược giá của chủ đầu tư. Tương tự, giá thuê hạng B ở mức 34,17 USD/m²/tháng với mức tăng nhẹ gần 1% theo quý và 0,8% theo năm củng cố nhận định này. Rõ ràng, trong bối cảnh thị trường dự kiến sẽ chứng kiến nguồn cung dồi dào trong năm 2025 và những yếu tố bất định của nền kinh tế, ưu tiên hàng đầu của các chủ đầu tư văn phòng cho thuê hạng A và B hiện nay là tập trung vào việc lấp đầy các diện tích trống. Việc duy trì mức giá ổn định, thậm chí có những điều chỉnh nhẹ, là một chiến lược hợp lý để thu hút và giữ chân khách thuê.

TRIỂN VỌNG: “ LÀN SÓNG” NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI MỚI VẤN TẬP TRUNG TẠI KHU VỰC TRUNG TÂM VÀ PHÍA NAM.

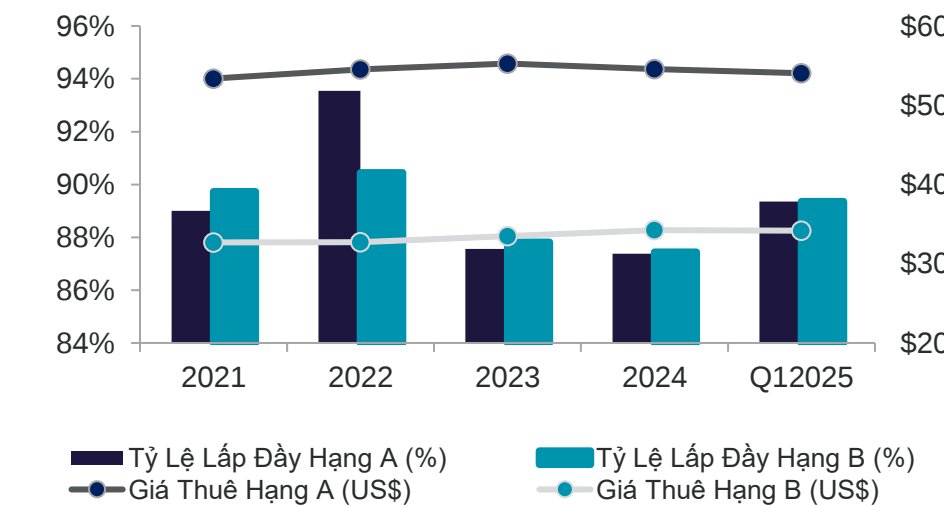
Thị trường văn phòng TP.HCM đang đứng trước ngưỡng cửa của sự tăng trưởng mạnh mẽ về nguồn cung, với ước tính gần 114.000 m² trong năm 2025 và khoảng 150.000 m² trong hai năm tiếp theo, tập trung chủ yếu tại các khu vực đang phát triển như Thủ Thiêm và Phú Mỹ Hưng. Sự nổi lên của các trung tâm văn phòng mới này là một tín hiệu tích cực, nhưng đồng thời cũng đặt ra thách thức về tỷ lệ hấp thụ khi nguồn cung tăng cao. Để duy trì lợi thế cạnh tranh và tối ưu hóa hiệu suất cho thuê, các chủ đầu tư cần đặc biệt chú trọng đến sự thay đổi trong thị hiếu của khách thuê, những người ngày càng ưu tiên các không gian làm việc linh hoạt, thiết kế hiện đại và đặc biệt là các yếu tố "xanh", thể hiện cam kết về sự bền vững. Việc nắm bắt và đáp ứng kịp thời những xu hướng này sẽ là chìa khóa để thành công trong bối cảnh thị trường cạnh tranh ngày càng gay gắt trong ba năm tới

NGUỒN CUNG & LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 25.500 tính đến Q1 2025

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	NGUỒN CUNG MỚI (SQ.M)	LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN (SQ.M)	TỔNG NGUỒN CUNG (SQ.M)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)		GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/SQ.M/THÁNG)	
				Hạng A	Hạng B	Hạng A	Hạng B
YTD 2025	5,000	36.185	1.639.226				
Q1 2025	5,000	36.185	1.639.226	89,35%	89,96%	54,05	34,17
theo quý	-	▲ 28,22%	▲ 0,3%	▲ 2,25 đpt	▲ 3,34 đpt	▲ 0,7%	▲ 1%
theo năm	-	▼ 5,61%	▲ 3,4%	▲ 4,45 đpt	▲ 3,35 đpt	▼ 3,7%	▲ 0,8%

Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 25.500 tính đến Q1 2025

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2025 – 2027F

KHU VỰC	NFA (m2)
Trung tâm	67.573
Rìa trung tâm	46.778
Phía Đông	97.048
Phía Nam	59.022
TỔNG	270.421

DỰ ÁN MỚI TRONG Q1 2025

DỰ ÁN	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m2)
CT Prime Tower	Rìa Trung Tâm	Cat Tuong Group	3.700
CT Space	Rìa Trung Tâm	Cat Tuong Group	1.600

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	THỊ TRƯỜNG	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m²)	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Marina Central Tower	Quận 1	Masterise Homes	67.600	2025
TechnoPark	TP. Thủ Đức	Vingroup	97.048	2025
TTC Incubation Center - C	Quận 7	TTC Group	14.535	2025
UOA Tower II	Quận 7	UOA Group	45.800	2026
Lotus Tower	Quận 1	Trung Việt	TBC	TBC

Chú ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư trong tương lai

KHU VỰC	
Trung tâm	Quận1
Rìa trung tâm	Quận 4, Bình Thạnh, Quận 3, Quận 5, Phú Nhuận
Đông	TP. Thủ Đức
Bắc	Củ Chi, Tân Bình, Tân Phú, Quận 12, Gò Vấp, Hóc Môn
Nam	Quận 7, Nhà Bè, Quận 8, Cần Giờ
Tây	Bình Chánh, Bình Tân, Quận 6, Quận 10, Quận 11

TRANG BÙI
TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Bui.Trang@cushwake.com

ÁN PHẨM NGHIÊN CỨU CỦA CUSHMAN & WAKEFIELD
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản thương mại toàn cầu hàng đầu dành cho chủ sở hữu và khách thuê bất động sản với khoảng 52.000 nhân viên tại gần 400 văn phòng và 60 quốc gia. Năm 2024, công ty báo cáo doanh thu là 9,4 tỷ đô la đến từ các dịch vụ cốt lõi là bất động sản, quản lý cơ sở vật chất và dự án, cho thuê, thị trường vốn, định giá và các dịch vụ khác. Công ty cũng nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và doanh nghiệp cho văn hóa, từng đoạt giải thưởng và cam kết về Đa dạng, Công bằng và Hòa nhập (DEI), tính bền vững và nhiều hơn nữa. Để biết thêm thông tin, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com.

©2025 Cushman & Wakefield. Mọi quyền được bảo lưu. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn được cho là đáng tin cậy, bao gồm các báo cáo được ủy quyền của Cushman & Wakefield (“CWK”). Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và có thể chứa lỗi hoặc thiếu sót; báo cáo được trình bày mà không có bất kỳ bảo đảm hoặc tuyên bố nào về tính chính xác của nó.

Không có nội dung nào trong báo cáo này được hiểu là chỉ báo về hiệu suất tương lai của chứng khoán CWK. Bạn không nên mua hoặc bán chứng khoán—của CWK hoặc bất kỳ công ty nào khác—dựa trên quan điểm tại đây. CWK từ chối mọi trách nhiệm đối với chứng khoán được mua hoặc bán dựa trên thông tin trong báo cáo này. Bằng cách xem báo cáo này, bạn từ bỏ mọi khiếu nại đối với CWK cũng như các chi nhánh, cán bộ, giám đốc, nhân viên, đại lý, cố vấn và đại diện của CWK phát sinh từ tính chính xác, đầy đủ hoặc việc bạn sử dụng thông tin tại đây.



TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q1 2025 MarketBeat

Better never settles



CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

USD53,48

Giá thuê trung bình
(USD/m2/tháng)

93.31%

Tỷ lệ lấp đầy(%)

15.000

Nguồn cung mới (m2)

(Trung tâm mua sắm, Cửa hàng bách
hóa, Khối để bán lẻ)

CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2025

6,93%

Tăng trưởng GDP

3,22%

Lạm phát (CPI)

10,98

FDI (tỷ USD)

1.708,3

Tổng doanh thu bán lẻ
(nghìn tỷ VND)

Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: SATRA TIẾP TỤC KHAI TRƯƠNG THƯƠNG HIỆU CENTRE
MALL TẠI QUẬN 6

Đầu năm 2025, Satra tiếp tục khai trương một trung tâm thương mại với thương hiệu Centre Mall có diện tích khoảng 15.000 m2 tại Quận 6 ngay sau khi khai trương Central Premium Mall tại Quận 8. Điều này giúp nâng tổng nguồn cung bán lẻ tại Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM) lên 1,2 triệu m2, tăng 1,27% theo quý và 11,43% theo năm.

Hiện tại, các khu trung tâm bán lẻ liên tục được khai trương tại các Quận ngoài trung tâm và có hình thức hoạt động đa dạng phong phú. Điều này dần thay đổi cách kinh doanh nhà mặt phố truyền thống vốn đang bị cạnh tranh gay gắt từ hệ thống thương mại điện tử.

NGUỒN CẦU: CẢI THIẾN ĐÁNG KỂ SO VỚI CÙNG KỲ NĂM NGOÀI

Tỷ lệ lấp đầy đạt 93,31%, một mức cải thiện đáng kể với mức tăng gần 4% so với năm trước và nhích lên 1,21% so với quý trước. Sự tăng trưởng này cho thấy nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ tại TP.HCM vẫn rất lớn, mặc dù nguồn cung đang có xu hướng tăng. Điều này được củng cố thêm bởi việc các chuỗi thương hiệu, đặc biệt là từ Nhật Bản như Uniqlo, tiếp tục mở rộng. Khảo sát của Tổ chức Xúc tiến Thương mại Nhật Bản (JETRO) cho thấy 100% doanh nghiệp bán lẻ Nhật Bản tại Việt Nam có kế hoạch mở rộng trong 1-2 năm tới.

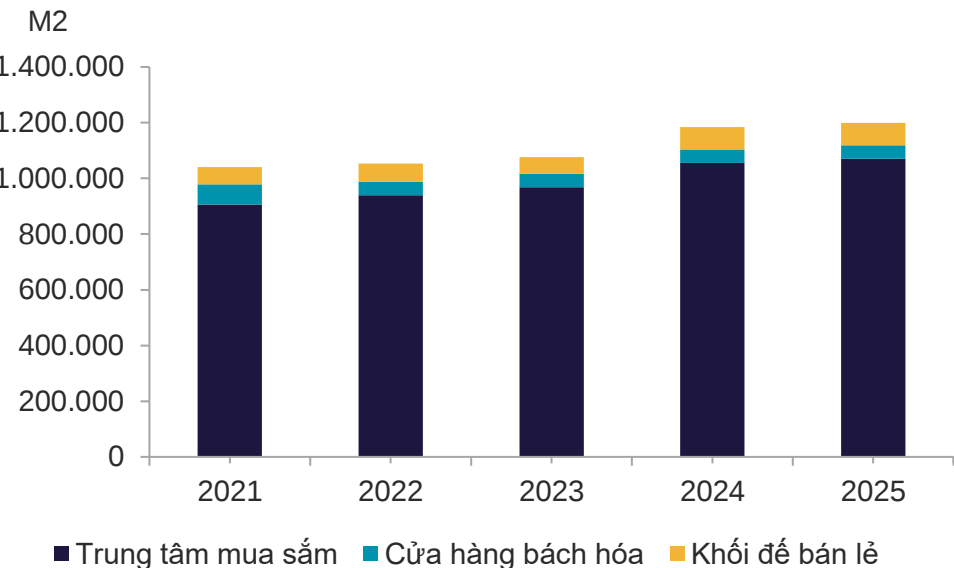
GIÁ THUÊ: GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH TĂNG NHẸ SO VỚI QUÝ TRƯỚC

Mặc dù giảm 4,43% so với năm trước, giá thuê trung bình đã ghi nhận mức tăng nhẹ 1,42% theo quý. Sự tăng trưởng này cho thấy nhu cầu thuê mặt bằng đang dần phục hồi do nguồn cung các trung tâm thương mại quy mô lớn không dồi dào. Thêm vào đó, sự chuyển dịch trong thói quen mua sắm và giải trí tại các trung tâm thương mại đã tạo ra những thay đổi tích cực, minh chứng là tình trạng các mặt bằng nhà phố ế ẩm ở các tuyến đường bên ngoài khu trung tâm nhưng lại trở nên đắt khách bên trong các trung tâm thương mại.

TRIỂN VỌNG:

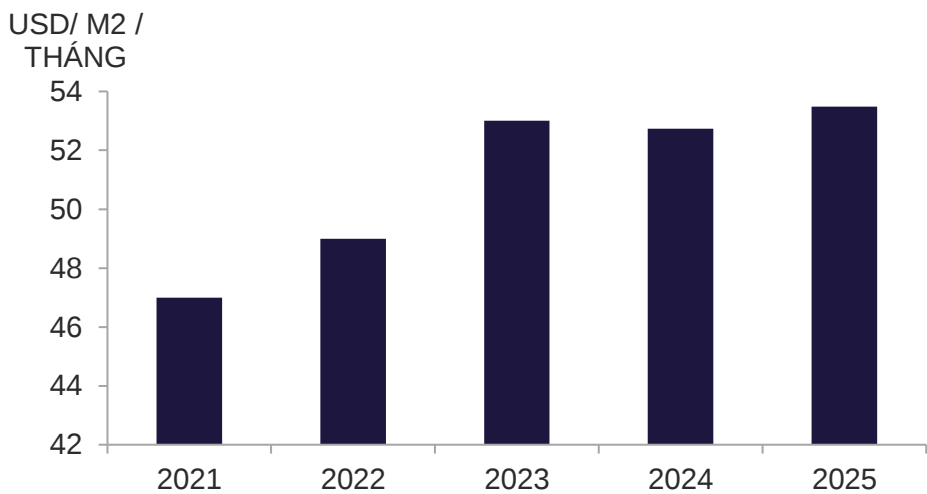
Thị trường bán lẻ TP.HCM dự kiến sẽ có thêm khoảng 38.000 m2 diện tích mới trong năm 2025 và gần 80.000 m2 trong hai năm tiếp theo. Tuy nhiên, nguồn cung chất lượng cao tại các vị trí đắc địa, vốn là ưu tiên của các ngành hàng thực phẩm, F&B và giải trí, vẫn còn hạn chế. Điều này dẫn đến sự khan hiếm mặt bằng và sự cạnh tranh gay gắt, tạo ra thách thức không nhỏ cho các thương hiệu lớn muốn mở rộng tại thị trường TP.HCM.

TỔNG NGUỒN CUNG BÁN LẺ CỦA TPHCM



Nguồn: Cushman & Wakefield

GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH CỦA TPHCM



Nguồn: Cushman & Wakefield

Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 25,500 vào thời điểm Q1 2025

CÁC CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	NGUỒN CUNG MỚI (M2)	TỔNG NGUỒN CUNG CHO THUÊ (M2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH, TĂNG TRỆT (USD/M2/THÁNG)
2025	15.000	-	-	-
Q1 2025	15.000	1.199.192	93,31%	53,48
Theo quý	▼ 2,11%	▲ 1,27%	▲ 1,21 ppts	▲ 1,42%
Theo năm	-	▲ 11,4%	▲ 4 ppts	▼ 4,43%

Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
US\$/VND = 25,500 vào Q1 2025

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI 2025 – 2027F

VỊ TRÍ	Diện tích cho thuê dự kiến (m2)
Phía Tây	60.750
CBD	29.480
Phía Nam	17.581
Phía Bắc	8.114
TỔNG CỘNG	115.925

DỰ ÁN MỚI TRONG QUÝ 1 NĂM 2025

DỰ ÁN	LOẠI	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ (M2)
Central Mall	Khối đế bán lẻ	Quận 6	SATRA	15.000

CÁC DỰ ÁN ĐÁNG CHÚ Ý SẴP RA MẮT

DỰ ÁN	LOẠI	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	Diện tích cho thuê (m2)	DỰ KIẾN KHAI TRƯƠNG
Park Hills Palace	Trung tâm thương mại	Gò Vấp	CityLand	8.100	2025
Marina Central Tower	Trung tâm thương mại	Quận 1	Masterise Homes	11.000	2025
Lancaster Legacy	Khối đế bán lẻ	Quận 1	Tập Đoàn Trung Thuy	18.500	2025
D-Homme	Khối đế bán lẻ	Quận 6	Tập đoàn DHA	18.750	2026

Lưu ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của nhà phát triển trong tương lai

KHU VỰC	
CBD	Quận 1
Rìa CBD	Quận 4, Bình Thạnh, Quận 3, Quận 5, Phú Nhuận
Phía Đông	Thành phố Thủ Đức
Phía Bắc	Củ Chi, Tân Bình, Tân Phú, Quận 12, Gò Vấp, Hóc Môn
Phía Nam	Quận 7, Nhà Bè, Quận 8, Cần Giờ
Phía Tây	Bình Chánh, Bình Tân, Quận 6, Quận 10, Quận 11

TRANG BUI
TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Bui.Trang@cushwake.com

ÁN PHẨM NGHIÊN CỨU CỦA CUSHMAN & WAKEFIELD
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản thương mại toàn cầu hàng đầu dành cho chủ sở hữu và khách thuê bất động sản với khoảng 52.000 nhân viên tại gần 400 văn phòng và 60 quốc gia. Năm 2024, công ty báo cáo doanh thu là 9,4 tỷ đô la đến từ các dịch vụ cốt lõi là bất động sản, quản lý cơ sở vật chất và dự án, cho thuê, thị trường vốn, định giá và các dịch vụ khác. Công ty cũng nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và doanh nghiệp cho văn hóa, từng đoạt giải thưởng và cam kết về Đa dạng, Công bằng và Hòa nhập (DEI), tính bền vững và nhiều hơn nữa. Để biết thêm thông tin, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com.

©2025 Cushman & Wakefield. Mọi quyền được bảo lưu. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn được cho là đáng tin cậy, bao gồm các báo cáo được ủy quyền của Cushman & Wakefield (“CWK”). Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và có thể chứa lỗi hoặc thiếu sót; báo cáo được trình bày mà không có bất kỳ bảo đảm hoặc tuyên bố nào về tính chính xác của nó.

Không có nội dung nào trong báo cáo này được hiểu là chỉ báo về hiệu suất tương lai của chứng khoán CWK. Bạn không nên mua hoặc bán chứng khoán—của CWK hoặc bất kỳ công ty nào khác—dựa trên quan điểm tại đây. CWK từ chối mọi trách nhiệm đối với chứng khoán được mua hoặc bán dựa trên thông tin trong báo cáo này. Bằng cách xem báo cáo này, bạn từ bỏ mọi khiếu nại đối với CWK cũng như các chi nhánh, cán bộ, giám đốc, nhân viên, đại lý, cố vấn và đại diện của CWK phát sinh từ tính chính xác, đầy đủ hoặc việc bạn sử dụng thông tin tại đây.

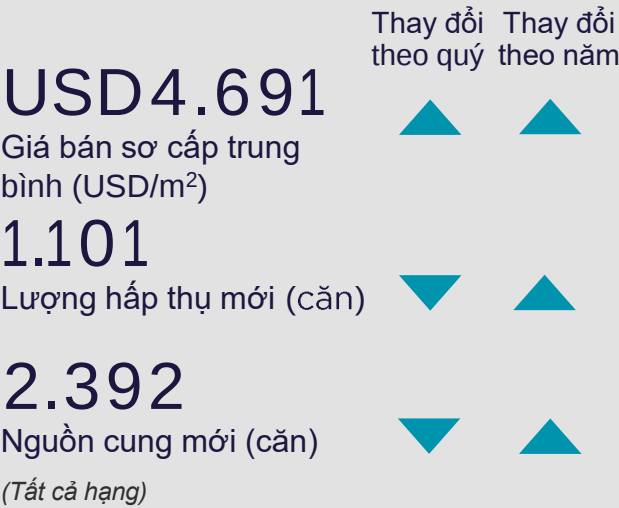


TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q1 2025 Market Beat

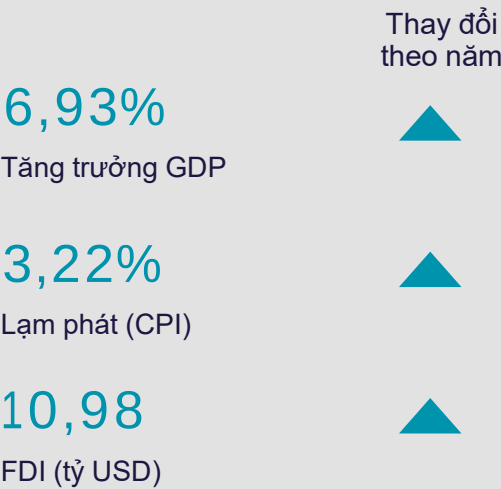
Better never settles

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2025



Nguồn: Tổng cục thống kê

NGUỒN CUNG: NGUỒN CUNG MỚI TRẢI ĐỀU CÁC KHU VỰC

Trong Q1 2025, số lượng căn hộ mới được mở bán đạt khoảng 2.392 căn hộ. So với quý trước thì lượng căn hộ mở bán mới đã giảm khoảng 12% và nguồn cung vẫn chủ yếu tập trung tại các phân khúc cao cấp và hạng sang.

Khu vực phía Đông vẫn là điểm nóng của thị trường căn hộ khi liên tục dẫn đầu tỉ lệ nguồn cung cao qua các quý. Tuy nhiên sự chênh lệch về tỉ lệ nguồn cung mới trong quý này giữa các khu vực không quá lớn. Nguồn cung mới phân bổ đều ra các khu vực và có tỉ lệ lần lượt đạt 15% tại khu Tây, 19% tại khu Nam, và 27% tại khu Đông và 26% tại khu CBD. Trong Quý này, có một dự án căn hộ hàng hiệu đã bắt đầu đi vào hoạt động và bàn giao nhà cho khách hàng. Dự án này đã đẩy tỉ lệ nguồn cung khu vực trung tâm tăng mạnh.

Dẫn dắt thị trường căn hộ vẫn là tên những đơn vị phát triển quen thuộc: Masterise Homes, Vinhomes, Gamuda Land, Kepple Land..

NGUỒN CẦU: CÓ XU HƯỚNG GIẢM

Lượng hấp thụ mới đạt 1.101 căn, tăng 36,23% so với cùng kỳ năm ngoái nhưng lại giảm sấp xỉ 58% so với lượng hấp thụ của Quý trước. Sự sụt giảm này phản ánh giá căn hộ đã tăng cao và mức hấp thụ bắt đầu chậm lại.

Phân khúc căn hộ vẫn có thanh khoản tốt, nhu cầu nhà ở và nhu cầu đầu tư bắt đầu dịch chuyển dần sang vùng ven đô thị và tỉnh thành cấp 2, cấp 3, nơi có mức giá thấp hơn.

GIÁ BÁN: TIẾP TỤC LẬP KỶ LỤC

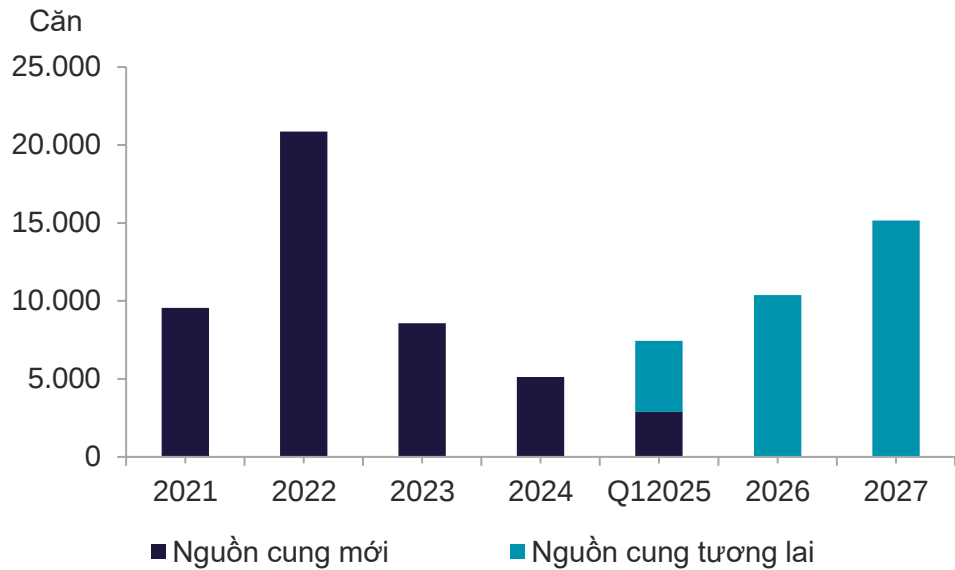
Giá căn hộ tiếp tục lập mặt bằng mới khi tăng gần 28% so với cuối năm 2024 và tăng khoảng 47% so với cùng kỳ năm ngoái.

TRIỂN VỌNG: KHỞI ĐẦU MỘT CHU KỲ MỚI

Thị trường đầu năm cho thấy có sự tăng trưởng chậm lại, tuy nhiên nguồn cung cho các quý kế tiếp đang được các chủ đầu tư lập chiến lược và chuẩn bị cho các đợt mở bán lớn. Số lượng căn hộ dự báo trong 3 năm tới sẽ gia nhập vào thị trường khoảng 35.000 căn hộ. Trong đó, riêng Q2 2025, thị trường sẽ đón nhận khoảng 9.500 căn hộ mở bán mới. Năm 2026, nguồn cung lần lượt sấp xỉ 10.000 căn và sẽ đạt hơn 15.000 căn vào năm 2027.

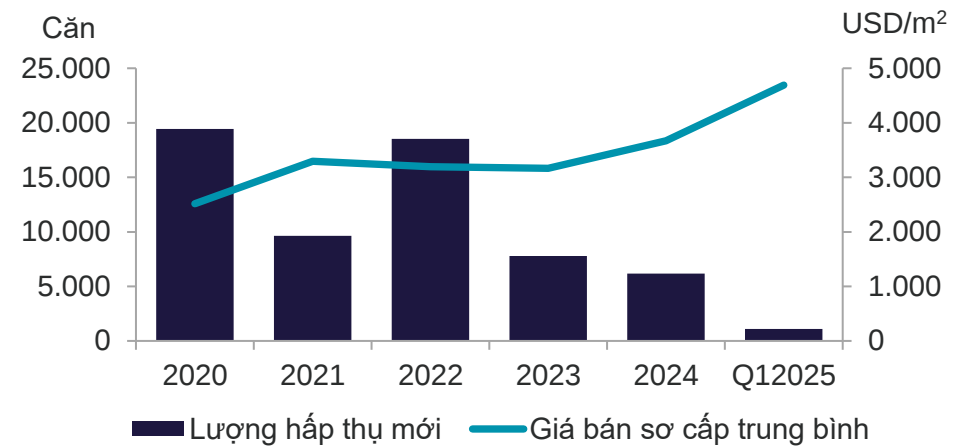
Các chủ đầu tư cũng áp dụng phương thức thanh toán trả chậm kéo dài đến 3 năm và áp dụng các hình thức chiết khấu từ 10% tới 25% để kích cầu. Đặc biệt, khách hàng có thể nhận nhà ở ngay khi vừa thanh toán trước 1 phần giá trị căn hộ.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI



Nguồn: Cushman & Wakefield
Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tim tường, không bao gồm VAT và phí bảo trì
Tỷ giá USD/VND = 25.500 tại Q1 2025

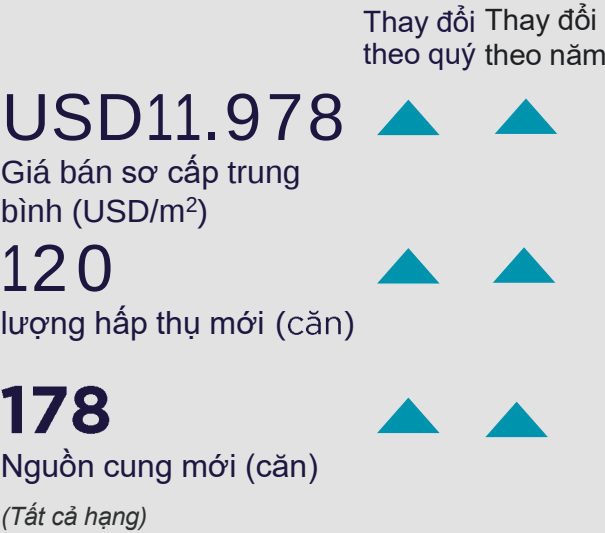
HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



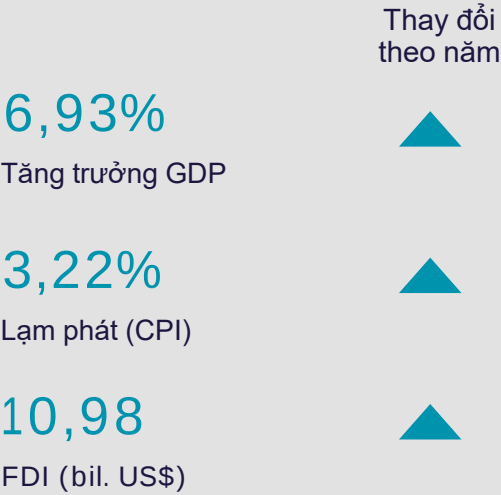
Nguồn: Cushman & Wakefield
Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tim tường, không bao gồm VAT và phí bảo trì
Tỷ giá USD/VND = 25.500 tại Q1 2025

NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2025



Nguồn Tổng cục thống kê

NGUỒN CUNG: KHÔNG ĐẾN TỪ CÁC DỰ ÁN MỚI.

Thị trường có dấu hiệu phục hồi mạnh mẽ trong 3 tháng đầu năm 2025, các dự án đang triển khai và sắp hoàn thành tiếp tục mở bán giai đoạn cuối với 178 căn đến từ 3 dự án tại thành phố Thủ Đức và 1 dự án tại Huyện Bình Chánh. Mặc dù so với cùng kỳ năm 2024, số lượng nhà liên thổ mới được mở bán đã tăng gần 6 lần, nhưng nguồn cung không đến từ các dự án mới. Điều này cho thấy thị trường nhà liên thổ tại TP. HCM vẫn khan hiếm nguồn cung mới.

NGUỒN CẦU: LƯỢNG HẤP THỤ CHIẾM ƯU THẾ TẠI KHU VỰC PHÍA ĐÔNG

Trong ba tháng đầu năm 2025, thị trường nhà phố và biệt thự tại TP.HCM đã ghi nhận 120 giao dịch mới, tăng tương đương gần 50% so với quý trước, cho thấy sự hấp thụ mạnh mẽ của thị trường. Đặc biệt, khu vực phía Đông thành phố chiếm 74% tổng số giao dịch, tương đương với 89 giao dịch. Khu vực phía Tây có 29 giao dịch, đến từ 2 quận Bình Tân và Bình Chánh, tương đương với 24% tổng giao dịch trên thị trường.

So với cùng kỳ năm trước thì lượng hấp thụ Q1 2025 duy trì ở mức cao ngay đầu năm, chứng tỏ sự quan tâm và nhu cầu mạnh mẽ từ phía người mua và nhà đầu tư. Sự phân bổ giao dịch chủ yếu ở khu vực phía Đông cho thấy đây vẫn là điểm nóng của thị trường bất động sản TP.HCM, với nhiều dự án mới và tiềm năng phát triển vượt trội.

GIÁ BÁN: KHU ĐÔNG CÓ GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH TĂNG CAO

Giá bán sơ cấp trong Q1 2025 được ghi nhận tăng so với Quý trước khoảng gần 12%, đạt mức 11.978 USD/m2. Sự tăng giá này chủ yếu đến từ các dự án hiện hữu thuộc khu Đông – thành phố Thủ Đức, làm cho giá bán sơ cấp trung bình của thành phố Thủ Đức gần tương đương so với cùng kỳ năm ngoái và đạt khoảng 16.423 USD/m2. Điều này càng củng cố vị thế nổi trội của bất động sản nhà liên thổ khu Đông. Diễn biến giá tại các khu khác của thành phố tăng nhẹ tại huyện Bình Chánh hoặc giảm nhẹ tại quận Bình Tân do những dự án được phát triển bởi các Chủ Đầu Tư không tên tuổi.

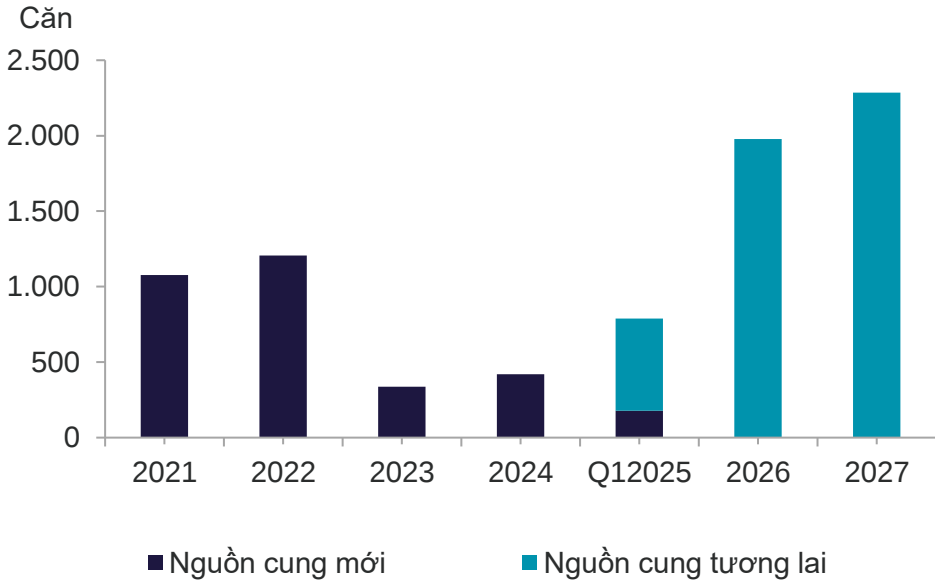
TRIỂN VỌNG: NĂM MỚI VỚI SỰ CẢI THIẾN TRONG KẾ HOẠCH

Từ Q2 2025, thị trường nhà liên thổ sẽ sôi động hơn khi nguồn cung liên tục tăng từ 600 căn lên hơn 2.200 căn vào năm 2027.

Các chủ đầu tư có tên tuổi như Khang Điền, Tập Đoàn Masterise, Đại Phúc, Vin Group đang có những động thái tung ra giỏ hàng mới và mở bán các dự án mới. Đồng thời, với các chính sách từ Chính Phủ nhằm mục đích gỡ vướng thủ tục pháp lý tại các dự án và để thúc đẩy tăng trưởng thị trường bất động sản như: đề án sát nhập tỉnh thành, đẩy mạnh các dự án đầu tư công, sẽ càng làm tăng sự sôi động của thị trường bất động sản TP.HCM và các tỉnh lân cận.

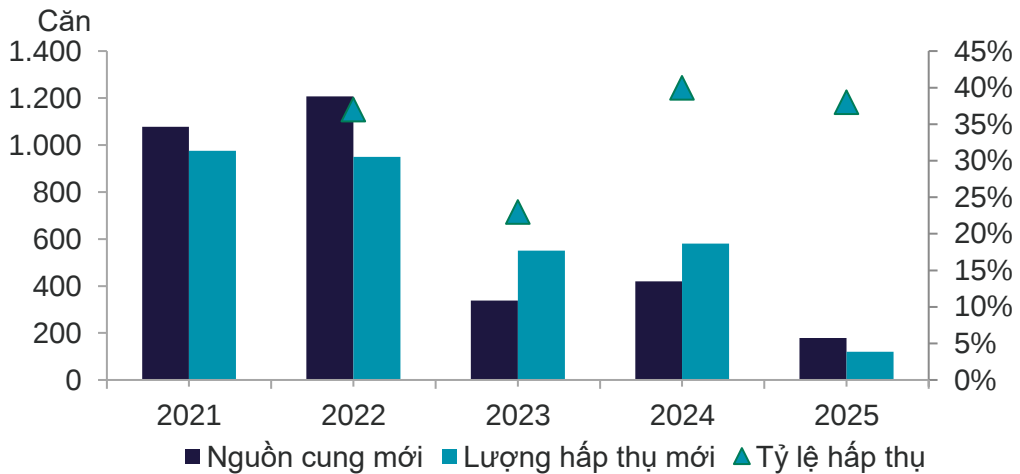
Đặc biệt, trong giai đoạn này, các động thái hỗ trợ lãi suất từ NH cũng góp phần thúc đẩy sự tăng trưởng cho thị trường bất động sản giai đoạn này. Điển hình là chính sách lãi vay từ NH BIDV với lãi suất 5,5%/ năm và giữ cố định lãi suất trong vòng 3 năm.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

Chú ý: Giá bán sơ cấp trung bình được tính dựa trên diện tích đất, không bao gồm VAT và kinh phí bảo trì Tỷ giá USD/VND trong Q1 2025 = 25.500

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ				THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ			
SUBMARKET	NGUỒN CUNG MỜI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỜI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M ²)	NGUỒN CUNG MỜI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỜI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M ²)
YTD 2025	2.392	1.101	46%	4.691	178	120	38%	11.978
Q1 2025	2.392	1.101	46%	4.691	178	120	38%	11.978
QoQ	▼ 12%	▼ 58%		▲ 28%	▲ 559%	▲ 50%		▲ 12%
YoY	▲ 779%	▲ 36%		▲ 47%	▲ 287%	▲ 11%		

*Căn hộ: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tìm tường, không bao gồm VAT và phí bảo trì

*Nhà liền thổ: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích đất, không bao gồm VAT và phí bảo trì

Tỷ giá USD/VND Q1 2025 = 25.500

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2025 – 2027F

KHU VỰC	CĂN HỘ (CĂN)	NHÀ LIỀN THỔ (CĂN)
Trung Tâm	3.197	-
Rìa Trung Tâm	864	-
Đông	20.872	3.249
Bắc	1.850	20
Nam	2.178	1.318
Tây	5.868	287

CÁC DỰ ÁN NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG Q1 2025

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
The Opus One – Vinhomes Grand Park	Căn hộ	Đông	Vinhomes	1.952
Eaton Park	Căn hộ	Đông	Gamuda Land	1.980
Masteri Grand View – The Global City	Căn hộ	Đông	Masterise Homes	616
Diamond Century	Căn hộ	North	Gamuda Land	746
SOHO – The Global City	Nhà liền thổ	Đông	Masterise Homes	915

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG QUÝ 2

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	THỜI GIAN TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
The Opus One – Vinhomes Grand Park	Căn hộ	Đông	Vinhomes	1.952	2025
The Global City	Căn hộ	Đông	Masterise Homes	8.000	2025
The Meadow	Nhà liền thổ	Tây	Gamuda Land	212	2025
Gladia	Nhà liền thổ	Đông	Khang Điền	175	2025

Chú ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư trong tương lai

DIỄN GIẢI

- Phân hạng căn hộ:
- Loại hình nhà liền thổ:
- Siêu sang: > USD 10.000/m²

• Hạng sang: USD 4.500 – 10.000/m²

• Cao cấp: USD 3.000 – 4.500/m²

• Trung cấp: USD 1.300 – 3.000/m²

• Bình dân: < USD 1.300/m²

• Biệt thự

• Nhà phố liền kề

• Nhà phố thương mại
- KHU VỰC
- | | |
|---------------|---|
| Trung tâm | Quận 1 |
| Rìa trung tâm | Quận 4, Bình Thạnh, Quận 3, Quận 5, Phú Nhuận |
| Đông | TP. Thủ Đức |
| Bắc | Củ Chi, Tân Bình, Tân Phú, Quận 12, Gò Vấp, Hóc Môn |
| Nam | Quận 7, Nhà Bè, Quận 8, Cần Giờ |
| Tây | Bình Chánh, Bình Tân, Quận 6, Quận 10, Quận 11 |
- TRANG BUI
TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Bui.Trang@cushwake.com
- ©2025 Cushman & Wakefield. Mọi quyền được bảo lưu. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn được cho là đáng tin cậy, bao gồm các báo cáo được ủy quyền của Cushman & Wakefield (“CWK”). Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và có thể chứa lỗi hoặc thiếu sót; báo cáo được trình bày mà không có bất kỳ bảo đảm hoặc tuyên bố nào về tính chính xác của nó.

Không có nội dung nào trong báo cáo này được hiểu là chỉ báo về hiệu suất tương lai của chứng khoán CWK. Bạn không nên mua hoặc bán chứng khoán—của CWK hoặc bất kỳ công ty nào khác—dựa trên quan điểm tại đây. CWK từ chối mọi trách nhiệm đối với chứng khoán được mua hoặc bán dựa trên thông tin trong báo cáo này. Bằng cách xem báo cáo này, bạn từ bỏ mọi khiếu nại đối với CWK cũng như các chi nhánh, cán bộ, giám đốc, nhân viên, đại lý, cố vấn và đại diện của CWK phát sinh từ tính chính xác, đầy đủ hoặc việc bạn sử dụng thông tin tại đây.
- 11
- © 2025 Cushman & Wakefield



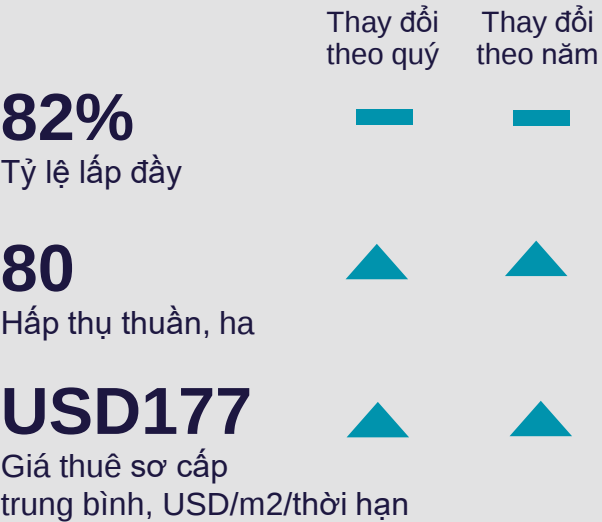
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM

Q1 2025 MarketBeat

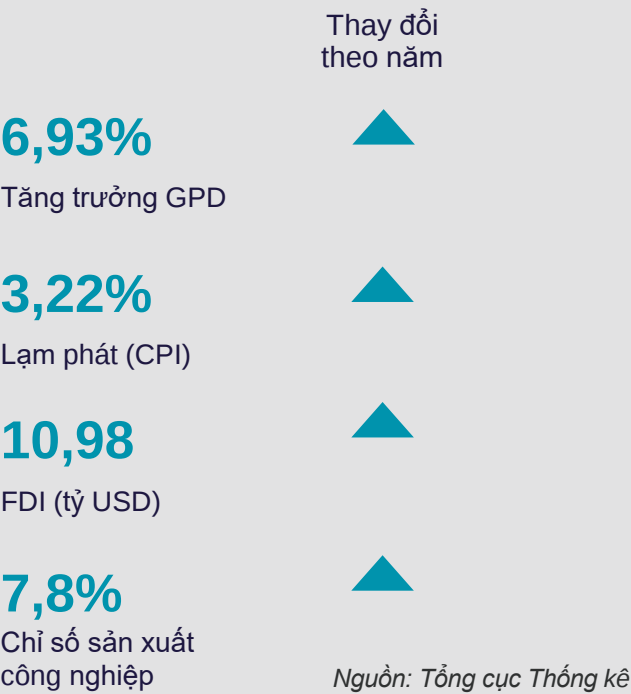
Better never settles

ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2025



NGUỒN CUNG: KHÔNG THAY ĐỔI SO VỚI QUÝ TRƯỚC

So với Q4 2024 vừa qua, tổng nguồn cung đất khu công nghiệp (KCN) mới không có sự thay đổi và hiện xấp xỉ khoảng 28.500 ha, ổn định theo quý và tăng 1,6% theo năm. Trong đó, tỉnh dẫn đầu nguồn cung lần lượt là Bình Dương đạt mức 27,6% và Đồng Nai với 26,1%.

NGUỒN CẦU: NHU CẦU ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP TĂNG MẠNH

Trong Q1 2025, tổng diện tích hấp thụ rông đạt khoảng 80 ha, tăng 25,0% so với quý trước và 11,11% so với cùng kỳ năm ngoái.Trong đó, Long An có mức tăng mạnh và chiếm 60,5% tổng tỉ lệ hấp thụ rông.

Sự gia tăng đáng kể này tại Long An có thể được lý giải bởi quỹ đất rộng và hệ thống cơ sở hạ tầng đang được nâng cấp phát triển để thu hút đầu tư. Các dự án như cao tốc Bến Lức - Long Thành, vành đai 4, và sự mở rộng nâng cấp các tuyến đường kết nối với TP.HCM đã tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp lựa chọn Long An làm điểm đến đầu tư.

GIÁ: GIÁ THUÊ ĐẤT KCN TĂNG NHẸ GẦN NHƯ KHÔNG THAY ĐỔI

Giá chào thuê trung bình của đất khu công nghiệp đạt 177 USD/m²/thời hạn thuê, tăng nhẹ so với quý trước và tăng 3,51% so với cùng kỳ năm trước.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

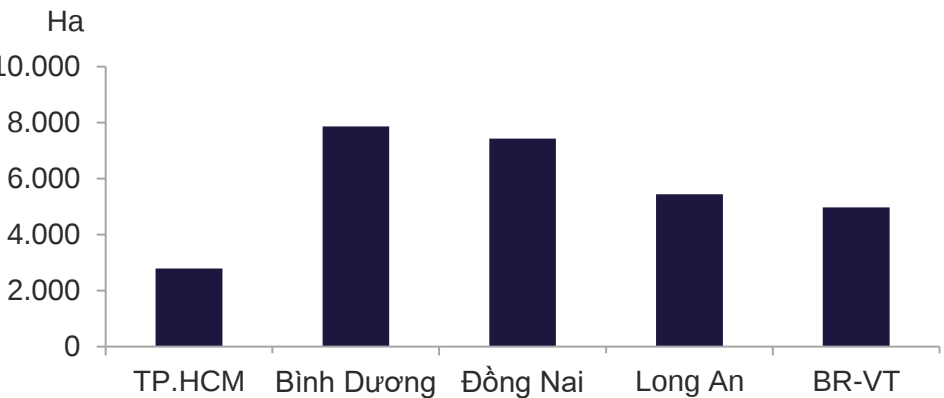
Tính từ năm 2025 tới năm 2028, tổng nguồn cung của thị trường sẽ đón nhận khoảng 7.274 ha đất khu công nghiệp.

Tỉnh Bình Dương đã đề xuất phương án phát triển các khu công nghiệp lớn tại huyện Bàu Bàng với quy mô lên đến 1.500 ha, bao gồm các khu công nghiệp Lai Hưng, Bàu Bàng 3, 4 và Dầu Tiếng 4.

Tại Bà Rịa – Vũng Tàu, UBND tỉnh đã lập quy hoạch 4 khu công nghiệp với tổng diện tích hơn 3.800 ha, bao gồm Bắc Châu Đức và Châu Đức 1, 2, 3.

Với đề án sát nhập tỉnh và đầu tư các hệ thống hạ tầng giao thông kết nối 3 tỉnh Bình Dương, Tp. HCM và Bà Rịa Vũng Tàu như các tuyến vành đai 3, vành đai 4, tuyến cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu nối trực tiếp tới sân bay Quốc Tế Long Thành và Cảng Cái Mép, tương lai các khu công nghiệp thuộc các địa phương này sẽ được hưởng lợi lớn.

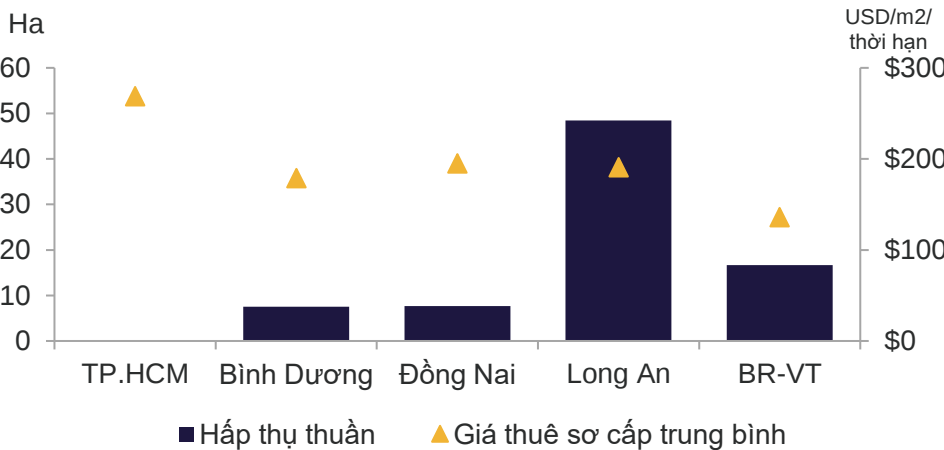
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU



Nguồn: Cushman & Wakefield

Ghi chú: Giá thuê sơ cấp trung bình KCN là giá chào thuê trực tiếp từ những Chủ đầu tư KCN, chưa bao gồm Phí quản lý và Thuế GTGT
Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Quý 1 năm 2025 = 25.500

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

Ghi chú: Giá thuê sơ cấp trung bình KCN là giá chào thuê trực tiếp từ những Chủ đầu tư KCN, chưa bao gồm Phí quản lý và Thuế GTGT
Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Quý 1 năm 2025 = 25.500

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM PHÍA NAM (*)

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q1 2025

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam bao gồm: TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, và Bà Rịa – Vũng Tàu



NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
79%	▲	▲
Tỷ lệ lấp đầy		
223.000	▼	▲
Hấp thụ thuần, m ²		
USD4,8	—	▲
Giá thuê sơ cấp trung bình, USD/m ² /thời hạn		

CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2025

	Thay đổi theo năm
6,93%	▲
Tăng trưởng GDP	
3,22%	▲
Lạm phát (CPI)	
10,98	▲
FDI (tỷ USD)	
7,8%	▲
Chỉ số sản xuất công nghiệp	

Nguồn: Tổng cục Thống kê

NGUỒN CUNG: BA DỰ ÁN MỚI GIA NHẬP VÀO THỊ TRƯỜNG.

Vào đầu năm 2025, thị trường đã chào đón thêm một dự án nhà xưởng xây sẵn tại Long An và hai dự án tại Đồng Nai, bổ sung khoảng 80,000 m² vào nguồn cung hiện có. Tổng nguồn cung hiện nay đã hơn 6,4 triệu m², tăng 1,2% so với Q4 2024 và tăng 14,13% so với cùng kỳ năm trước.

NGUỒN CẦU: BÌNH DƯƠNG DẪN ĐẦU, LONG AN VƯỢN LÊN

Tổng diện tích hấp thụ rông của nhà xưởng xây sẵn (RBF) trong quý này được ghi nhận là 223.000 m², giảm 1,32% so với quý trước và tăng 55,9% so với cùng kỳ năm ngoái . Bình Dương chiếm 65,5%, dẫn đầu về diện tích hấp thụ rông. Trong Q1 2025, Long An vươn lên trong tỷ lệ hấp thụ rông đạt mức 19,5% và gấp 1,3 lần Đồng Nai. Sự tăng trưởng của Long An được hậu thuẫn bởi các dự án mở rộng các tuyến đường và xây dựng nâng cấp các cơ sở hạ tầng nổi bật như thông xe 1 vài đoạn của tuyến cao tốc Bến Lức - Long Thành.

GIÁ THUÊ: DUY TRÌ ỔN ĐỊNH, TĂNG NHẸ SO VỚI CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

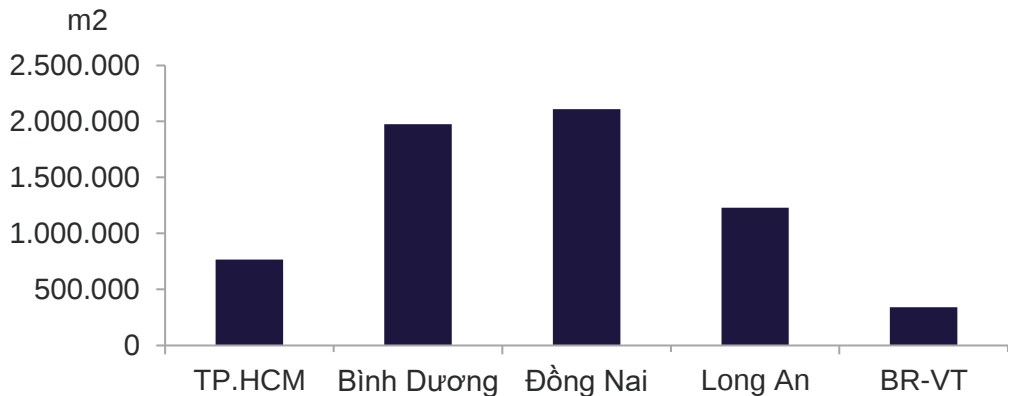
Đầu năm 2025, giá thuê trung bình của nhà xưởng xây sẵn (RBF) được ghi nhận duy trì ở mức 4,8 USD/m²/tháng, không thay đổi so với quý trước và tăng 2,13% so với cùng kỳ năm trước

TRIỂN VỌNG: THỊ TRƯỜNG SẼ ĐƯỢC MỞ RỘNG HƠN NHỜ HỆ THỐNG HẠ TẦNG

Trong khoảng thời gian 3 năm tới, khi hệ thống các tuyến giao thông vành đai 3 và vành đai 4 được hoàn thiện, kết nối với các tuyến cao tốc được đầu tư mở rộng như cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, cao tốc Bến Lức – Long Thành và mở rộng cao tốc Long Thành – Dầu Giây, đồng thời nguồn cung lớn đất khu công nghiệp gia nhập vào thị trường, thì loại hình nhà xưởng xây sẵn (RBF) dự kiến sẽ được chú trọng phát triển. Đặc biệt, khu vực Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam (SKEZ) sẽ trở thành tâm điểm nhờ vào vị thế trung tâm công nghiệp lâu đời, cùng với sự phát triển hạ tầng mạnh mẽ.

Việc sát nhập tỉnh mang lại nhiều triển vọng cho thị trường nhà xưởng xây sẵn như tăng cường lực lượng lao động ở vùng xa, cải thiện kết nối cơ sở hạ tầng, đơn giản hóa thủ tục hành chính và nâng cao khả năng tiếp cận quản lý bằng công nghệ. Những yếu tố này tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển công nghiệp và thu hút nhà đầu tư.

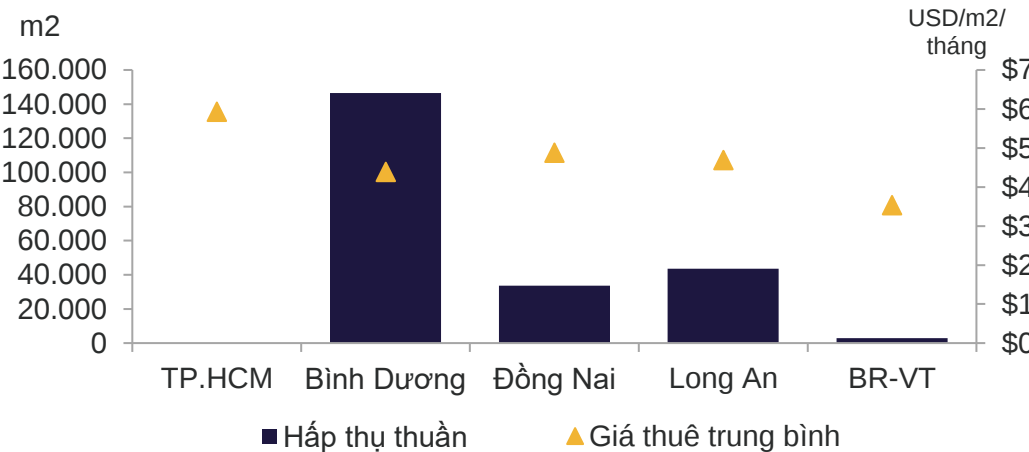
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU



Nguồn: Cushman & Wakefield

Lưu ý: Tất cả giá thuê của RBF/RBW đều bao gồm phí dịch vụ (SC) nhưng không bao gồm thuế VAT. Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Quý 1 năm 2025 = 25.500

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

Lưu ý: Tất cả giá thuê của RBF/RBW đều bao gồm phí dịch vụ (SC) nhưng không bao gồm thuế VAT. Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Quý 1 năm 2025 = 25.500

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM PHÍA NAM (*)

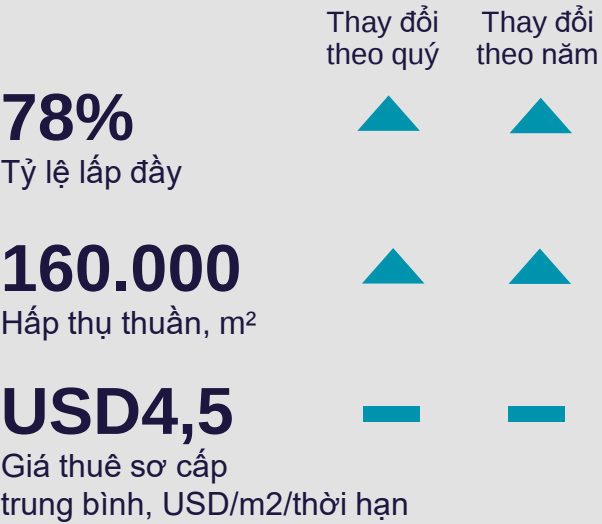
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q1 2025

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam bao gồm: TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, và Bà Rịa – Vũng Tàu

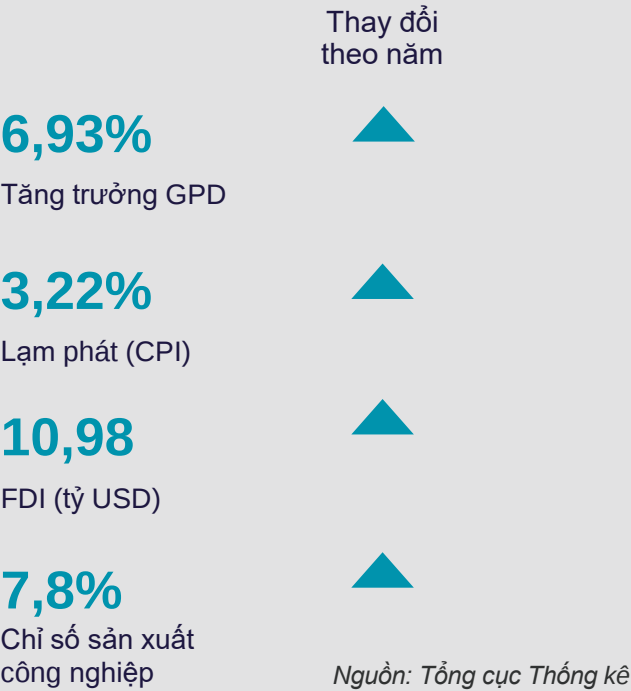


NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW) (*)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2025



(*): Bao gồm loại hình Nhà máy Xây sẵn Kết hợp (RBH)

NGUỒN CUNG: THỊ TRƯỜNG HẤP THỤ DIỆN TÍCH SẴN CÓ

Trong Q1 2025, không ghi nhận thêm nguồn cung mới, tổng nguồn cung nhà kho xây sẵn (RBW) trong khu vực Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam (SKEZ) duy trì ổn định ở mức 6,3 triệu m², tăng 16,67% so với cùng kỳ năm trước. Tỉnh Đồng Nai và Bình Dương lần lượt dẫn đầu nguồn cung với tỉ lệ là 34,74% và 27,97%.

NGUỒN CẦU: SỰ PHỤC HỒI CỦA THỊ TRƯỜNG

Đầu năm 2025, thị trường ghi nhận tỷ lệ hấp thụ ròng đạt 160.000 m², thị trường nhà kho xây sẵn (RBW) đã có sự phục hồi mạnh mẽ, tăng 3,5 lần so với Q4 2024 và cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ lấp đầy của các dự án tại TP HCM và Bình Dương vẫn luôn duy trì ở mức cao lần lượt là 94% và 90.7%. Tiếp đến là tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và Đồng Nai có tỉ lệ lấp đầy là 86.85% và 77.72% và cuối cùng là Long An đạt 54,66%. Điều đang ghi nhận là tất cả tỉ lệ lấp đầy của các tỉnh đều tăng so với Quý trước.

Sự tăng trưởng này phản ánh nhu cầu ngày càng cao đối với loại hình nhà kho xây sẵn, đặc biệt là trong bối cảnh ngành sản xuất - xuất khẩu đang phục hồi và phát triển. Các khu vực này tiếp tục thu hút đầu tư nhờ vào vị thế chiến lược và sự phát triển hạ tầng mạnh mẽ.

GIÁ THUÊ: GIÁ THUÊ NHÀ KHO ỔN ĐỊNH

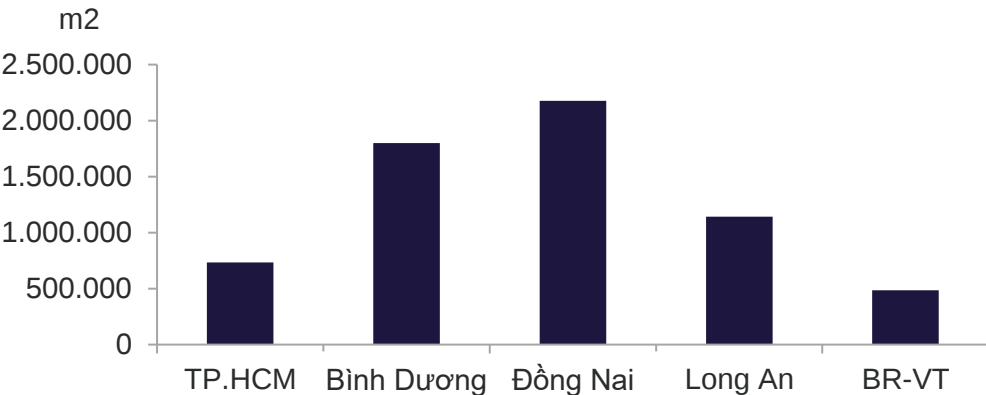
Giá thuê trung bình của RBW được ghi nhận là 4,5 USD/m²/tháng, giữ ổn định cả so với quý trước và cùng kỳ năm trước. Điều này chứng tỏ thị trường có sự cạnh tranh mạnh mẽ từ các chủ đầu tư khi nguồn cung từ các dự án hiện hữu vẫn chưa được hấp thụ hết.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Trong khoảng thời gian từ năm 2025 đến 2027, thị trường dự kiến sẽ tiếp nhận thêm khoảng hơn 1,2 triệu m² nguồn cung nhà kho xây sẵn (RBW). Long An và Đồng Nai sẽ là hai khu vực dẫn đầu về nguồn cung tương lai, chiếm lần lượt 42% và 38%. Giá thuê dự kiến sẽ tiếp tục duy trì ổn định trong năm tới, phản ánh sự cạnh tranh của thị trường..

Việc sát nhập tỉnh mang lại nhiều triển vọng cho thị trường nhà kho xây sẵn như tăng cường lực lượng lao động, cải thiện kết nối cơ sở hạ tầng, đơn giản hóa thủ tục hành chính và nâng cao khả năng tiếp cận quản lý bằng công nghệ. Những yếu tố này tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển công nghiệp và thu hút nhà đầu tư.

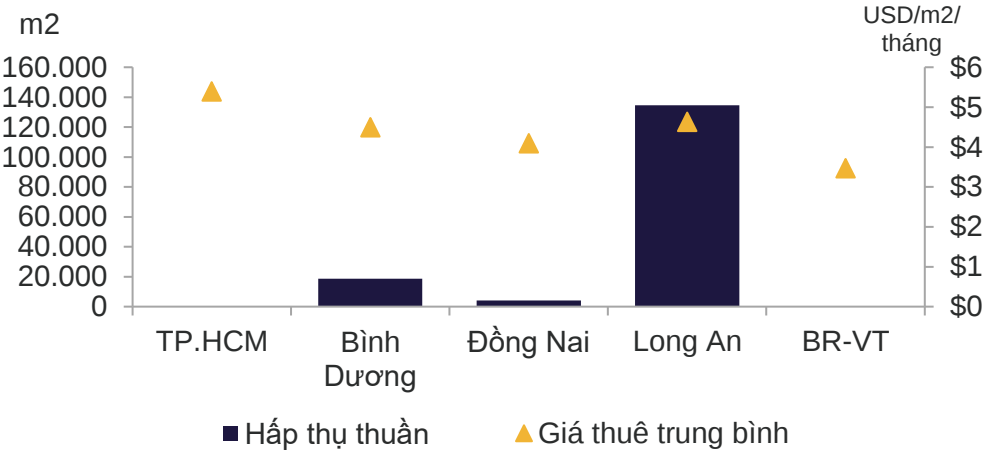
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU



Nguồn: Cushman & Wakefield

Lưu ý: Tất cả giá thuê của RBF/RBW đều bao gồm phí dịch vụ (SC) nhưng không bao gồm thuế VAT. Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Quý 1 năm 2025 = 25.500

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

Lưu ý: Tất cả giá thuê của RBF/RBW đều bao gồm phí dịch vụ (SC) nhưng không bao gồm thuế VAT. Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Quý 1 năm 2025 = 25.500

THÔNG SỐ THỊ TRƯỜNG

	ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)				NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)				NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW)			
	NGUỒN CUNG (ha)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (HA)	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/chu kỳ thuê)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (m2)	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/chu kỳ thuê)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (m2)	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/chu kỳ thuê)
YTD 2025	28.500	82%	80	\$ 177	6.434.000	79%	223.000	\$ 4,8	6.300.700	78%	160.000	\$ 4,5
Q1 2025	28.500	82%	80	\$ 177	6.434.000	79%	223.000	\$ 4,8	6.300.700	78%	160.000	\$ 4,5
QoQ	◀▶	◀▶	▲25%	▲ 0,56%	◀▶	▲3,0 đpt	▼1,32%	◀▶	◀▶	▲1,0 đpt	▲252%	◀▶
YoY	▲1,6%	◀▶	▲11,1%	▲3,5%	▲ 14,1%	▲4,0 đpt	▲55,9%	▲2,13%	▲16,67%	▲9,0 đpt	▲247%	◀▶

Giá thuê sơ cấp trung bình KCN là giá chào thuê trực tiếp từ những Chủ đầu tư KCN, chưa bao gồm Phí quản lý và Thuế GTGT
Giá thuê nhà xưởng xây sẵn (RBF) và nhà kho xây sẵn (RBW) đã bao gồm Phí quản lý, chưa bao gồm Thuế GTGT
USD/VND = 25.500 trong Q1 2025

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO LOẠI HÌNH, 2025 – 2027

LOẠI HÌNH	NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI	TĂNG TRƯỞNG CAGR (2025 – 2027)
Đất KCN	7.274 ha	6,5%/năm
Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	1 triệu m2	2,3%/năm
Nhà kho xây sẵn (RBW)	1,2 triệu m2	1,6%/năm

DỰ ÁN NỔI BẬT TRIỂN KHAI TRONG Q1 2025

DỰ ÁN	KHU VỰC	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
Hải Anh Tân Uyên và Nam Anh	Bình Dương	RBF	80.000 m2	Group Quang Minh - Nam Sơn
Long Hậu RBF Cao tầng 2	RBF	Long An	19.976 m2	Long Hậu

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT, 2026 – 2027

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ	NĂM TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
Mỹ Xuân – B1 Conac Expansion	Đất KCN	BR-VT	77 ha	IDICO	2026
Bầu Cạn – Tân Hiệp IP	Đất KCN	Đồng Nai	1.836 ha	KN Group	2027
KCN Vietnam Hồ Nai Giai Đoạn 3 RBF	RBF	Đồng Nai	51.500 m2	KCN Vietnam	2026
Logicross Nam Thuận – giai đoạn 2	RBW	Long An	93.000 m2	Mitsubishi Estate	2026

Lưu ý: Thông tin có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư (CDT) trong tương lai

TRANG BÙI

TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Bui.Trang@cushwake.com

ẤN PHẨM NGHIÊN CỨU CỦA CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản thương mại toàn cầu hàng đầu dành cho chủ sở hữu và khách thuê bất động sản với khoảng 52.000 nhân viên tại gần 400 văn phòng và 60 quốc gia. Năm 2024, công ty báo cáo doanh thu là 9,4 tỷ đô la đến từ các dịch vụ cốt lõi là bất động sản, quản lý cơ sở vật chất và dự án, cho thuê, thị trường vốn, định giá và các dịch vụ khác. Công ty cũng nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và doanh nghiệp cho văn hóa, từng đoạt giải thưởng và cam kết về Đa dạng, Công bằng và Hòa nhập (DEI), tính bền vững và nhiều hơn nữa. Để biết thêm thông tin, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com.

©2025 Cushman & Wakefield. Mọi quyền được bảo lưu. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn được cho là đáng tin cậy, bao gồm các báo cáo được ủy quyền của Cushman & Wakefield (“CWK”). Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và có thể chứa lỗi hoặc thiếu sót; báo cáo được trình bày mà không có bất kỳ bảo đảm hoặc tuyên bố nào về tính chính xác của nó.

Không có nội dung nào trong báo cáo này được hiểu là chỉ báo về hiệu suất tương lai của chứng khoán CWK. Bạn không nên mua hoặc bán chứng khoán—của CWK hoặc bất kỳ công ty nào khác—dựa trên quan điểm tại đây. CWK từ chối mọi trách nhiệm đối với chứng khoán được mua hoặc bán dựa trên thông tin trong báo cáo này. Bằng cách xem báo cáo này, bạn từ bỏ mọi khiếu nại đối với CWK cũng như các chi nhánh, cán bộ, giám đốc, nhân viên, đại lý, cố vấn và đại diện của CWK phát sinh từ tính chính xác, đầy đủ hoặc việc bạn sử dụng thông tin tại đây.

Better never settles



Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản thương mại toàn cầu hàng đầu dành cho chủ sở hữu và khách thuê bất động sản với khoảng 52.000 nhân viên tại gần 400 văn phòng và 60 quốc gia. Năm 2024, công ty báo cáo doanh thu là 9,4 tỷ đô la đến từ các dịch vụ cốt lõi là bất động sản, quản lý cơ sở vật chất và dự án, cho thuê, thị trường vốn, định giá và các dịch vụ khác. Công ty cũng nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và doanh nghiệp cho văn hóa, từng đoạt giải thưởng và cam kết về Đa dạng, Công bằng và Hòa nhập (DEI), tính bền vững và nhiều hơn nữa. Để biết thêm thông tin, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com.