

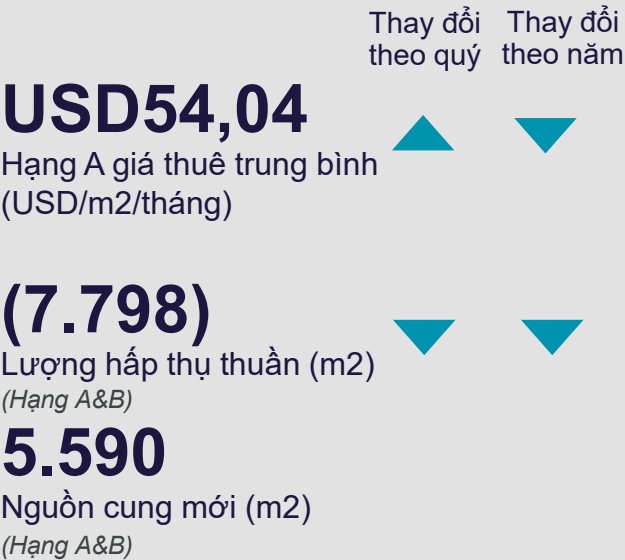


TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

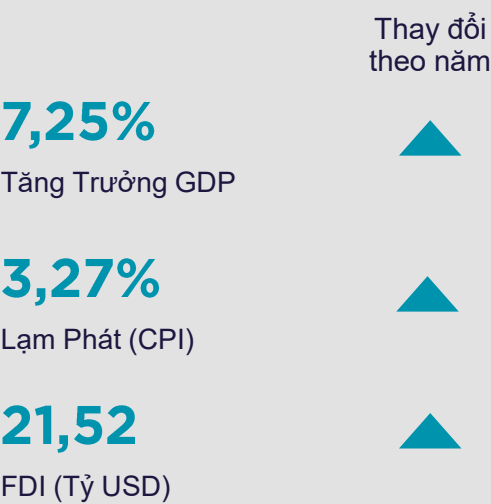
Q2 2025 MarketBeat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2025



Nguồn: Tổng Cục Thống Kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: HƠN 5.000 M2 SÀN VĂN PHÒNG CHO THUÊ GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Trong Q2 2025, thị trường văn phòng TP.HCM ghi nhận một dự án ở phân khúc hạng B với hơn 5.500 m2 sàn cho thuê gia nhập thị trường. Điều này đã nâng tổng nguồn cung hiện hữu tích lũy văn phòng tại TP.HCM đạt mức khoảng 1,64 triệu m2 sàn cho thuê, tăng 0,3% so với ba tháng đầu năm và tăng 1,4% so với cùng kỳ năm trước.

NGUỒN CẦU: SỰ CHUYỂN DỊCH RA KHU VỰC RÌA TRUNG TÂM

Trong Q2 2025, thị trường văn phòng TP.HCM ghi nhận lượng hấp thụ thuần đã giảm. Một trong những nguyên nhân là sự chuyển dịch nhu cầu thuê sang các phân khúc thấp hơn hoặc từ khu vực trung tâm ra các khu vực rìa trung tâm, nơi giá thuê hợp lý hơn và các dự án mới với cơ sở hạ tầng hoàn thiện.

Tỉ lệ lấp đầy tại phân khúc hạng A và hạng B đều giảm nhẹ, cụ thể tại phân khúc văn phòng hạng A thì tỉ lệ lấp đầy đạt 88%, giảm khoảng 1,16% so với ba tháng đầu năm. Trong khi đó, phân khúc hạng B ghi nhận tỷ lệ lấp đầy đạt 89%, giảm 0,76% so với Q1 2025.

GIÁ THUÊ: SỰ CHÊNH LỆCH LỚN VỀ GIÁ KHU TRUNG TÂM VÀ RÌA TRUNG TÂM

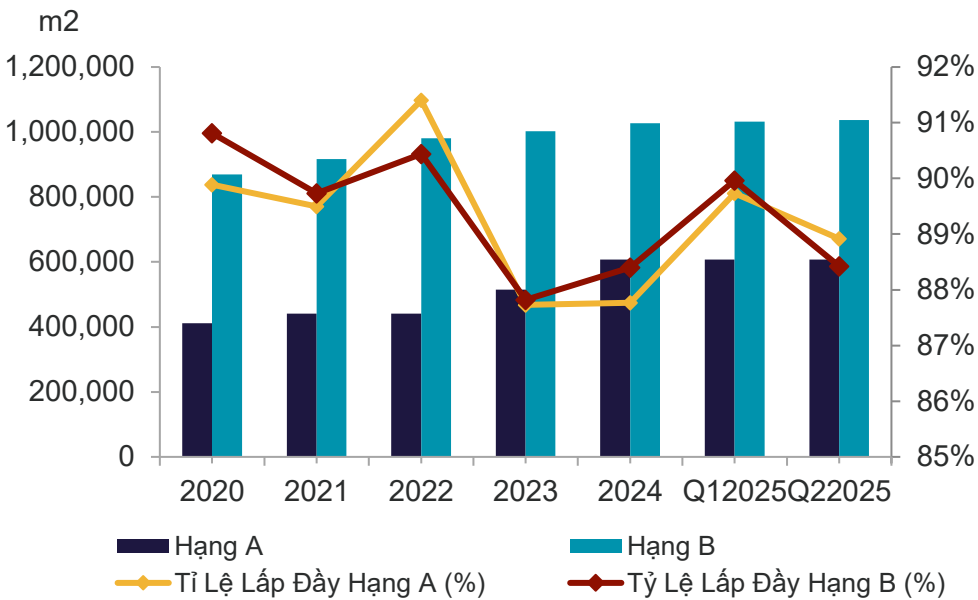
Văn phòng hạng A tại khu trung tâm có giá 62,09 USD/m2/tháng trong quý 2 năm 2025, trong khi tại khu vực rìa trung tâm là 40,70 USD/m2/tháng, chênh lệch rõ rệt giữa hai khu vực. Tuy nhiên, giá thuê tại khu trung tâm vẫn thấp hơn khoảng 3,2% so với cùng kỳ năm 2024. Đối với hạng B, giá thuê tại trung tâm là 44,76 USD/m2/tháng và 28,27 USD/m2/tháng ở rìa trung tâm, cũng phản ánh sự chênh lệch lớn. So với cùng kỳ năm 2024, giá thuê hạng B không có sự biến động đáng kể.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Trong năm 2025, TP.HCM dự kiến sẽ chào đón 103.559 m2 diện tích văn phòng mới từ các dự án ở khu vực trung tâm.Tổng cộng từ 2025–2027F, thị trường có thể ghi nhận thêm 287.539 m2 diện tích văn phòng, chủ yếu đến từ TP. Thủ Đức, Quận 7 và Quận 1.

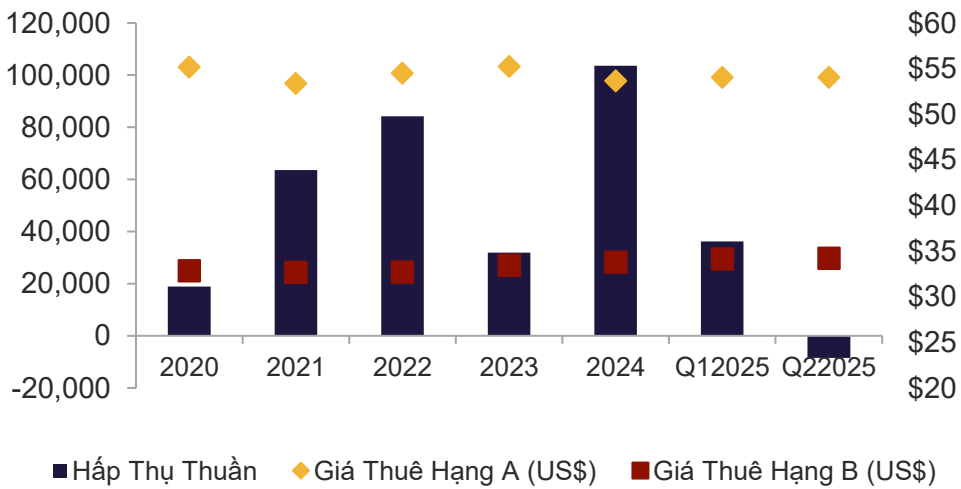
Các ngành công nghệ thông tin, dược phẩm, ngân hàng và công nghệ cao tiếp tục là động lực chính thúc đẩy nhu cầu thuê văn phòng tại TP.HCM. Các doanh nghiệp trong những ngành này không chỉ tìm kiếm không gian làm việc chất lượng mà còn đặc biệt chú trọng đến các giải pháp thông minh và môi trường làm việc bền vững, thúc đẩy xu hướng lựa chọn văn phòng cao cấp, đặc biệt là các tòa nhà đạt chứng chỉ xanh.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY Q2 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q2 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

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	10,590	13.298	1.644.626				
Q2 2025	5,590	(8.532)	1.644.626	88,31%	89,28%	\$ 54,04	\$ 34,22
theo quý	-	▼ 123,58%	▲ 0,33%	▼ 1,04 đpt	▼ 0,68 đpt	-	▲ 0,2%
theo năm	-	▲ 16,70%	▲ 3,76%	▲ 7,36 đpt	▲ 3,48đpt	▼ 3,7%	▲ 0,9%

Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26,000 tính đến Q2 2025

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2025 – 2027F

KHU VỰC	NFA (m2)
Trung tâm	103.559
Rìa trung tâm	27.910
Phía Đông	97.048
Phía Nam	59.022
TỔNG	287.539

DỰ ÁN MỚI TRONG Q2 2025

DỰ ÁN	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m2)
Yteco Building	Rìa Trung Tâm	YTECO	5.590

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	2026
TTC Incubation Center - C	Quận 7	TTC Group	14.535	2025
UOA Tower II	Quận 7	UOA Group	45.800	2027
Lotus Tower	Quận 1	Trung Việt	31.948	2026

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

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.