



# TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Q3 2025 Market Beat

Better never settles



CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

USD55,08

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

43.716

Lượng hấp thụ thuần (m2)  
(Hạng A&B)

43.500

Nguồn cung mới (m2)  
(Hạng A&B)

CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2025

7,85%

Tăng trưởng GDP

3,27%

Lạm phát (CPI)

28,54

FDI (tỷ USD)

Nguồn: Tổng Cục Thống Kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: MỘT TÒA NHÀ VĂN PHÒNG HẠNG A MỚI GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Trong Quý 3 năm 2025, nguồn cung văn phòng TP. HCM tăng đáng kể nhờ sự gia nhập của một tòa nhà hạng A mới, bổ sung 43.500 m2 sàn cho thuê chất lượng cao. Tổng nguồn cung toàn thị trường đạt 1.688.126 m2, tăng trưởng mạnh mẽ 2,65% so với Quý trước và 3,27% so với cùng kỳ năm trước, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao về không gian làm việc hiện đại.

NGUỒN CẦU: SỰ CHUYỂN DỊCH TỪ KHU VỰC TRUNG TÂM SANG MỞ RỘNG Ở VÙNG RÌA TRUNG TÂM

Trong Q3 2025, nhu cầu thuê văn phòng tại TP. Hồ Chí Minh vẫn duy trì sự ổn định tích cực với lượng hấp thụ thuần toàn thị trường đạt 43.716 m2. Điểm đáng chú ý là sự dịch chuyển rõ rệt trong lựa chọn của khách thuê: Văn phòng hạng A khu vực CBD chiếm 35% tổng lượng hấp thụ, thể hiện sức hút không đổi đối với các tập đoàn lớn cần vị trí đắc địa và hình ảnh thương hiệu cao cấp. Tuy nhiên, phân khúc hạng B (Non-CBD) cũng bứt phá mạnh mẽ, chiếm tới 34% tổng lượng hấp thụ thuần.

Về hiệu suất hoạt động, mặc dù tỉ lệ lấp đầy chung trên toàn thị trường gần như không thay đổi so với Q2 2025, nhưng lại có sự phân hóa mạnh mẽ giữa các phân khúc:

- Hạng A – Khu trung tâm (CBD): Chịu áp lực giảm khi có nguồn cung mới quy mô lớn, làm tổng diện tích sàn cho thuê (NLA) tăng đáng kể; nhưng kéo tỷ lệ lấp đầy giảm 5,7 đpt so với quý trước (QoQ) và 3,7 đpt so với cùng kỳ năm trước (YoY).
- Hạng A – Ngoài khu trung tâm (Non-CBD): Ghi nhận mức phục hồi mạnh mẽ về tỷ lệ lấp đầy, tăng 3,9 đpt QoQ và hơn 10 đpt YoY; tuy nhiên, tổng diện tích cho thuê mới chỉ bằng khoảng 60% so với khu CBD trong quý này, phản ánh tốc độ hấp thụ còn chậm hơn.
- Hạng B – Khu trung tâm (CBD): Ghi nhận tín hiệu tích cực vừa phải, với tỷ lệ lấp đầy tăng 1,2 đpt QoQ và 3,4 đpt YoY; diện tích cho thuê mới đạt khoảng 4.700 m2 trong quý và 12.800 m2 so với cùng kỳ năm trước.
- Hạng B – Ngoài khu trung tâm (Non-CBD): Duy trì đà tăng trưởng, với tỷ lệ lấp đầy tăng 2,3 đpt QoQ và 4,1 đpt YoY. Diện tích cho thuê mới trong quý gần tương đương với văn phòng Hạng A tại khu CBD, cho thấy nhu cầu ổn định đối với phân khúc văn phòng có chi phí hợp lý hơn ngoài trung tâm.

Sự khác biệt trong tỉ lệ lấp đầy này khẳng định xu hướng các công ty đang ngày càng cân nhắc tiết kiệm chi phí (thông qua việc chuyển từ CBD sang non-CBD hoặc từ Hạng A sang Hạng B) nhưng đồng thời vẫn rất quan tâm tới chất lượng của tòa nhà (ưu tiên các tòa Hạng A Non-CBD và Hạng B mới, được nâng cấp). Điều này cho thấy thị trường đang định hình lại "khu vực trung tâm" mở rộng và thúc đẩy sự cạnh tranh về chất lượng dịch vụ, tiện ích ngay cả ở các khu vực ngoài lõi CBD truyền thống.

GIÁ THUÊ: VĂN PHÒNG HẠNG A TĂNG NHỆ NHỜ NGUỒN CUNG MỚI

Trong Q3 2025, giá thuê có sự phân hóa:

- Hạng A tăng nhẹ 1,92% so với Quý trước, đạt 55.08 USD/m2/tháng. Mức tăng chủ yếu do tòa nhà hạng A mới có giá chào thuê cao hơn thị trường.
- Hạng B duy trì ổn định so với Quý trước, giữ ở mức 34,22 USD/m2/tháng, nhằm duy trì tính cạnh tranh.

Điều này cho thấy sự phân hóa rõ rệt: phân khúc cao cấp sẵn sàng tăng giá nhờ nguồn cung chất lượng mới, còn phân khúc hạng B giữ giá ổn định để cạnh tranh và thu hút khách thuê.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Trong năm 2025, nguồn cung mới tại khu vực trung tâm dự kiến đạt khoảng 23.945 m2, đánh dấu giai đoạn khởi đầu cho chu kỳ tăng trưởng mạnh hơn. Từ 2025-2027F, thị trường văn phòng bổ sung thêm khoảng 263.433 m2, tập trung ở TP. Thủ Đức, Quận 7 và khu CBD.

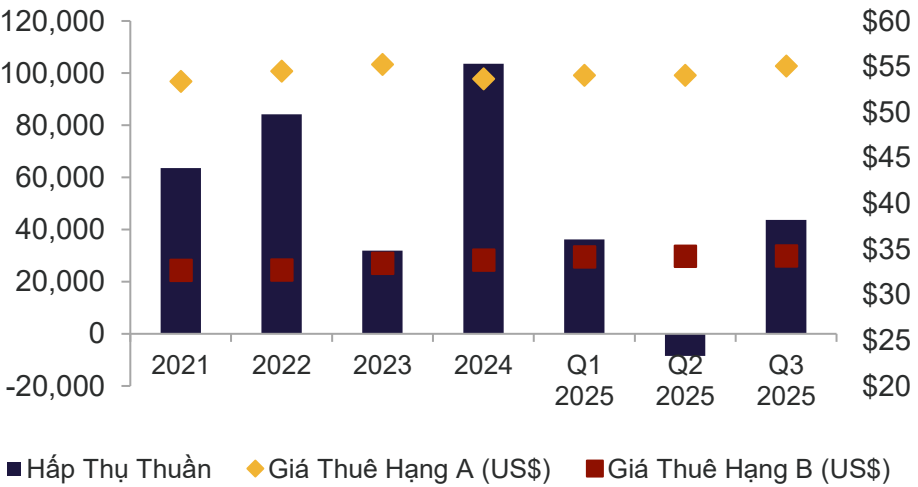
Nhu cầu tiếp tục được dẫn dắt bởi các ngành công nghệ thông tin, dược phẩm, ngân hàng và công nghệ cao, với xu hướng ưu tiên không gian chất lượng, giải pháp thông minh và tiêu chuẩn bền vững. Điều này củng cố vai trò của phân khúc Hạng A và các tòa nhà đạt chứng chỉ xanh trong chiến lược mở rộng của khách thuê.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY Q3 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q3 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        | 53.400                | 72.103                     | -                      | -                 | -          | -                                    | -        |
| Q3 2025         | 43.500                | 43.716                     | 1.688.126              | 86,26%            | 90,9%      | \$ 55,08                             | \$ 34,28 |
| <i>theo quý</i> | ▲ 706%                | ▲ 660,6%                   | ▲ 2,6%                 | ▼ 2,5 ppts        | ▲ 1,9 ppts | ▲ 1,9%                               | ▲ 0,2%   |
| <i>theo năm</i> | ▲ 238%                | ▲ 11,07%                   | ▲ 3,3%                 | ▲ 1,6 ppts        | ▲ 4,0 ppts | ▼ 0,7%                               | ▲ 0,7%   |

*Nguồn: Cushman & Wakefield*  
*Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT*  
*USD/VND = 26,500 tính đến Q3 2025*

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2025 – 2027F

| KHU VỰC       | NFA (m2) |
|---------------|----------|
| Trung tâm     | 50.900   |
| Rìa trung tâm | 27.910   |
| Phía Đông     | 97.048   |
| Phía Nam      | 87.575   |
| TỔNG          | 263.433  |

| 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      |

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

| DỰ ÁN                     | THỊ TRƯỜNG  | CHỦ ĐẦU TƯ | NFA (m2) | DỰ KIẾN HOÀN THÀNH |
|---------------------------|-------------|------------|----------|--------------------|
| 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 (The Kross)   | Quận 1      | Trung Việt | 31.948   | 2026               |

HOÀNG NGUYỆT MINH  
TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM  
Nguyetminh.Hoang@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](http://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.

*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*



CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

Bình Dương

USD11,64

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

26.121

Lượng đã cho thuê (m2)  
(Hạng A&B)

37.121

Nguồn cung hiện hữu (m2)  
(Hạng A&B)

Bà Rịa – Vũng Tàu

USD10,00

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

13.865

Lượng đã cho thuê (m2)  
(Hạng A&B)

17.465

Nguồn cung hiện hữu (m2)  
(Hạng A&B)

Cushman & Wakefield

NGUỒN CUNG: HẠN CHẾ NGUỒN CUNG CHẤT LƯỢNG CAO Ở CẢ HAI THỊ TRƯỜNG

Tổng nguồn cung toàn thị trường đạt 54.586m2 (NLA) với 4 dự án hạng B đang vận hành, thể hiện quy mô còn hạn chế nhưng định hướng phát triển theo chiều sâu và tiêu chuẩn cao hơn.

- Bình Dương: 37.121 m2 từ 2 dự án trong đó có sự xuất hiện của tòa WTC Tower chất lượng cao góp phần nâng chuẩn văn phòng hạng B, tạo động lực cho giai đoạn phát triển mới và đáp ứng nhu cầu thuê văn phòng vừa đủ tại khu vực.
- Bà Rịa – Vũng Tàu: 17.465 m2, bước đầu hình thành thị trường văn phòng chuyên nghiệp, gắn liền với định hướng phát triển vùng kinh tế biển và cảng – công nghiệp ven biển.

NGUỒN CẦU: TẬP TRUNG NHÓM DOANH NGHIỆP HỖ TRỢ SẢN XUẤT

Tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt 73,25 %, phản ánh nhu cầu ổn định từ nhóm khách thuê hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, logistics và dịch vụ phụ trợ.

- Bình Dương: có tỉ lệ lấp đầy đạt 70,37% với doanh nghiệp FDI và công nghiệp nhẹ là nhóm thuê chủ lực.
- Bà Rịa – Vũng Tàu: 79,39%, nhu cầu cao nhờ hạ tầng cảng biển và khu công nghiệp mở rộng, đặc biệt từ doanh nghiệp logistics và năng lượng.

GIÁ THUÊ: HỢP LÝ TRONG BỐI CẢNH ÍT CẠNH TRANH

Mức giá thuê trung bình cho cả hai thị trường ghi nhận ở mức 14,51 USD/m2/tháng, phản ánh định vị hợp lý cho thị trường vệ tinh:

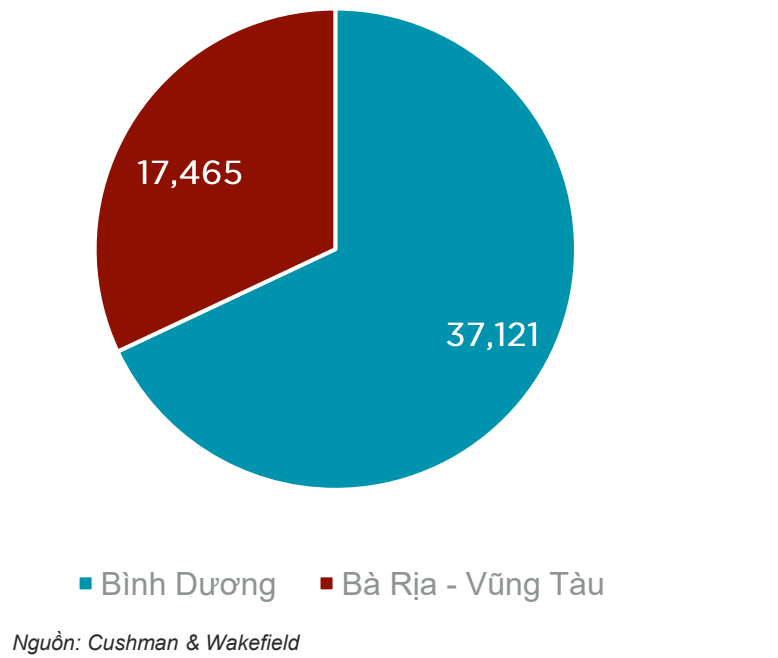
- Bình Dương: Giá thuê Net trung bình ghi nhận là 11,64 USD/m2/tháng, duy trì vị thế cao hơn nhờ tiêu chuẩn dịch vụ và tiện ích hiện đại.
- Bà Rịa – Vũng Tàu: ghi nhận mức giá 10,00 USD/m2/tháng đã bao gồm các phí dịch vụ, đây là mức giá hấp dẫn cho doanh nghiệp tìm kiếm chi phí thấp và không gian mở rộng linh hoạt.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: CƠ HỘI NHỜ MỞ RỘNG HẠ TẦNG VÀ DÒNG VỐN DỊCH CHUYỂN

Cả hai thị trường đều có triển vọng tích cực nhờ hạ tầng giao thông – logistics liên vùng và xu hướng doanh nghiệp mong muốn tìm một khu văn phòng hiện đại chất lượng cao hơn trong các khu công nghiệp.

- Bình Dương: Tiếp tục giữ vai trò trung tâm văn phòng vệ tinh TP.HCM, hưởng lợi từ sự phát triển của khu công nghiệp. Dự kiến giai đoạn 2026-2028F, thị trường văn phòng ghi nhận thêm một dự án văn phòng cao 29 tầng với 14.501 m2 (NLA) được ra mắt nhằm đáp ứng nhu cầu văn phòng có xu hướng gia tăng trong tương lai.
- Bà Rịa – Vũng Tàu: Tiềm năng tăng trưởng mạnh khi khu vực này trở thành đầu mối logistics và năng lượng của vùng Đông Nam Bộ, thu hút nhu cầu văn phòng đại diện và điều hành.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU Q3 2025



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q3 2025

