



TP. HỒ CHÍ MINH BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG MARKETBEAT

Q4 2025

Better never settles



TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Q4 2025 Market Beat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

USD52,89

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

16.658

Lượng hấp thụ thuần (m2)
(Hạng A&B)

25.554

Nguồn cung mới (m2)
(Hạng A&B)

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q4 2025

8,46%

Tăng trưởng GDP

3,31%

Lạm Phát(CPI)

38.42

FDI (Tỷ USD)

Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: NGUỒN CUNG MỚI CHẬM LẠI, QUY MÔ THỊ TRƯỜNG TIẾP TỤC MỞ RỘNG

Q4 2025 ghi nhận ~25.554 m2 nguồn cung mới, giảm 41,2% so với Q3 2025, tổng nguồn cung đạt xấp xỉ 1.713.680 m2 (+1,51% QoQ; +4,83% YoY). Hạng B tiếp tục chiếm ưu thế về quy mô (~1.060.369 m2), trong khi Hạng A (~650.851 m2) tập trung bổ sung các dự án chất lượng cao tại vị trí chiến lược.

NGUỒN CẦU: PHÂN HÓA DỰA TRÊN GIÁ TRỊ

Trong Q4 2025, lượng hấp thụ thuần toàn thị trường đạt 16.658 m2, giảm 61,9% QoQ so với Q3 2025 và 49,9% YoY so với Q4 2024, phản ánh nhịp chậm mang tính mùa vụ cuối năm và tâm lý thận trọng của khách thuê – các quyết định thuê mới hoặc mở rộng quy mô lớn đã được thực hiện phần lớn vào giai đoạn giữa năm. Tuy vậy, đây vẫn là tín hiệu tích cực trong bối cảnh nguồn cung mới không tăng, việc hấp thụ khoảng 16.658 m2 giúp tỷ lệ trống toàn thị trường tiếp tục cải thiện nhẹ.

- Hạng A: Tỷ lệ lấp đầy ổn định, duy trì khoảng 86%, các doanh nghiệp lớn đang tận dụng cơ hội các ưu đãi tốt của chủ tòa nhà để duy trì hoặc gia hạn hợp đồng thuê tại các vị trí đặc địa, nơi hình ảnh thương hiệu và tiêu chuẩn vận hành xanh (ESG) là ưu tiên hàng đầu
- Hạng B: Ghi nhận 16.472 m2 hấp thụ thuần, chiếm gần như toàn bộ lượng hấp thụ của thị trường trong quý. Điều này cho thấy Hạng B - đặc biệt tại Non-CBD - tiếp tục là động lực cầu chính, hưởng lợi từ xu hướng tối ưu chi phí và dịch chuyển ra ngoài trung tâm, đồng thời phản ánh tính bền vững hơn của phân khúc này trong giai đoạn thị trường điều chỉnh.

GIÁ THUÊ: ĐIỀU CHỈNH Ở HẠNG A, HẠNG B DUY TRÌ ỔN ĐỊNH

- Hạng A: Giá thuê trung bình Q4 2025 đạt ~ 52,89 USD/m2/tháng, giảm 3,96% QoQ và 1,46% YoY. Diễn biến giảm chủ yếu đến từ các tòa nhà mới đi vào vận hành với mức chào thuê thực tế thấp hơn kỳ vọng, dẫn đến mặt bằng giá Hạng A điều chỉnh sau nhịp tăng của Q3 2025 và phản ánh chiến lược ưu tiên lấp đầy nhanh tại các dự án mới.
- Hạng B: Giá thuê duy trì ở mức ~33,97 USD/m2/tháng, giảm nhẹ -0,91% QoQ nhưng vẫn tăng nhẹ 0,40% YoY, cho thấy mức độ ổn định của phân khúc Hạng B. Phân khúc tiếp tục giữ định vị cạnh tranh để hỗ trợ tỷ lệ lấp đầy, đồng thời hưởng lợi từ dòng dịch chuyển của khách thuê tối ưu chi phí từ hạng A và khu CBD.

Nhìn chung, thị trường văn phòng Q4 2025 có sự phân hóa rõ rệt, khi Hạng A điều chỉnh để hấp thụ nguồn cung mới trong khi Hạng B duy trì ổn định, giữ nhịp cho toàn thị trường trong giai đoạn tái cân bằng.

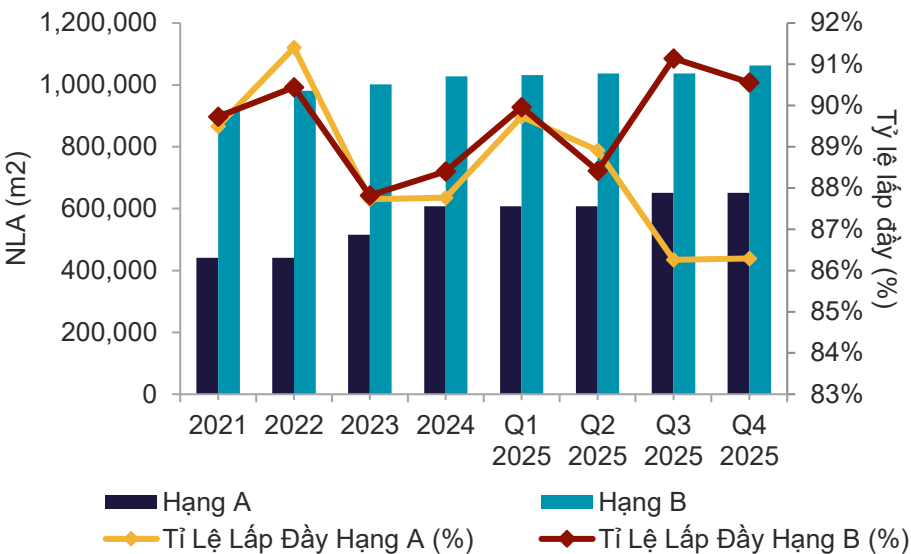
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: ĐỊNH HƯỚNG TẬP TRUNG VĂN PHÒNG CHẤT LƯỢNG CAO.

Thị trường văn phòng TP.HCM dự kiến bổ sung ~291.891 m2 NLA, tập trung tại khu CBD, TP. Thủ Đức, Quận 7.

Thị trường vào chu kỳ cạnh tranh mới, trong đó chất lượng vận hành, tiện ích và tiêu chuẩn bền vững trở thành yếu tố quyết định khả năng giữ khách thuê.

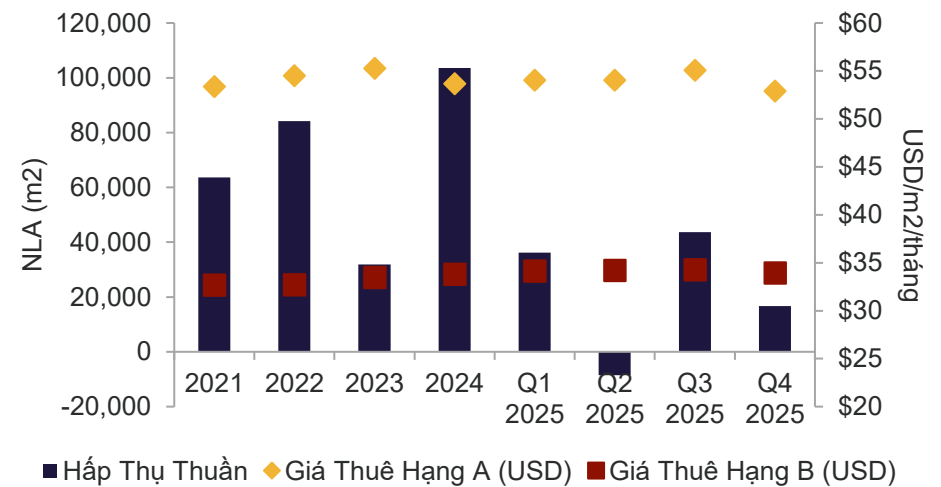
Động lực cầu trung hạn tiếp tục mang tính chọn lọc: Nhu cầu vẫn được dẫn dắt bởi CNTT, được phẩm, tư vấn chiến lược và công nghệ cao, với trọng tâm dịch chuyển từ vị trí sang hiệu quả sử dụng, tiêu chuẩn ESG và khả năng thích ứng mô hình hybrid, qua đó hỗ trợ tỷ lệ lấp đầy bền vững cho Hạng A & B.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY Q4 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield
Chú ý: Giá thuê Gross được tính dựa trên diện tích cho thuê (NLA), đã bao gồm phí Dịch vụ Tỷ giá USD/VND trong Q4 2025 = 26.500

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q4 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield
Chú ý: Giá thuê Gross được tính dựa trên diện tích cho thuê (NLA), đã bao gồm phí Dịch vụ Tỷ giá USD/VND trong Q4 2025 = 26.500

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	76.494	87.151	-	-	-	-	-
Q4 2025	25.554	16.658	1.713.680	86,3%	90,5%	\$ 52,89	\$ 33,97
theo quý	▼41.2%	▼61.9%	▲1,51%	▲0,03 pts	▼0,70 pts	▼3,96%	▼0,91%
theo năm	◀▶	▼49.9%	▲4,83%	▼0,47 pts	▲2,38 pts	▼1,46%	▲0,40%

Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26,500 tính đến Q4 2025

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2026 - 2029F

KHU VỰC	NFA (m2)
Trung tâm	76.313
Rìa trung tâm	18.950
Phía Đông	97.048
Phía Nam	103.580
TỔNG	295.891

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
The Kross	Quận 1	Tập Đoàn Trung Việt	31.948	2026
Millennial Tower	Quận 7	UOA	60.492	2027
Hongfu Plaza	Quận 7	Hongfu	28.553	2026
Saigon Centre 3	Quận 1	Keppel	20.000	Onwards
UOA Tower	Quận 1	UOA	~15.000	Onwards
Lotte EcoSmart City	Quận 2	Lotte	21.000	Onwards

NGUYỄN LY LY
QUẢN LÝ, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU, VIỆT NAM
Ly.T.Nguyen@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.

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

USD14,3

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

Thay đổi
theo quý



29.916

Diện tích đã cho thuê (m2)
(Hạng A&B)



37.121

Nguồn cung hiện hữu (m2)
(Hạng A&B)



Bà Rịa - Vũng Tàu

USD9,3

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

Thay đổi
theo quý



15.165

Diện tích đã cho thuê (m2)
(Hạng A&B)



17.465

Nguồn cung hiện hữu (m2)
(Hạng A&B)



NGUỒN CUNG: GIỚI HẠN VỀ QUY MÔ, NÂNG CHUẨN CHẤT LƯỢNG

Tổng nguồn cung văn phòng tại hai thị trường trong Q4 2025 đạt 54.586 m2 đến từ 4 dự án hạng B đang vận hành, cho thấy quy mô thị trường vẫn còn hạn chế và không ghi nhận nguồn cung mới trong quý.

- Bình Dương: duy trì 37.121 m2 từ 2 dự án hiện hữu. Các dự án chất lượng cao như WTC Tower vận hành ổn định tiếp tục góp phần nâng mặt bằng tiêu chuẩn văn phòng hạng B, hỗ trợ nhu cầu thuê thực từ nhóm doanh nghiệp sản xuất và FDI.
- Bà Rịa - Vũng Tàu: ghi nhận 17.465 m2 văn phòng cho thuê, quy mô không đổi so với quý trước. Nguồn cung vẫn ở giai đoạn hình thành, tập trung phục vụ các hoạt động gắn với kinh tế biển, cảng và công nghiệp ven biển.

NGUỒN CẦU: HẤP THỤ THUẦN TĂNG TRƯỞNG, DẪN DẮT BỞI KHÁCH THUÊ CHỦ LỰC

Tỷ lệ lấp đầy trung bình tại hai thị trường đạt 82,6%, cải thiện rõ rệt so với quý trước, phản ánh sự phục hồi mạnh mẽ của nhu cầu thuê thực trong Q4 2025.

- Bình Dương ghi nhận 29.916 m2 diện tích đã cho thuê, đưa tỷ lệ lấp đầy lên 80,6%, tăng 10,2 đpt QoQ, nhờ nhu cầu ổn định và mở rộng diện tích từ nhóm doanh nghiệp FDI và công nghiệp nhẹ, đặc biệt tại các khu vực có khả năng kết nối thuận lợi với hệ thống khu công nghiệp.
- Bà Rịa - Vũng Tàu đạt 15.165 m2 diện tích đã cho thuê, tương ứng tỷ lệ lấp đầy 86,8%, tăng 7,4 đpt QoQ. Động lực tăng trưởng chủ yếu đến từ doanh nghiệp logistics và năng lượng, với đặc điểm thuê dài hạn và ít biến động, qua đó giúp thị trường duy trì mức hấp thụ cao.

GIÁ THUÊ: HỢP LÝ TRONG BỐI CẢNH ÍT CẠNH TRANH

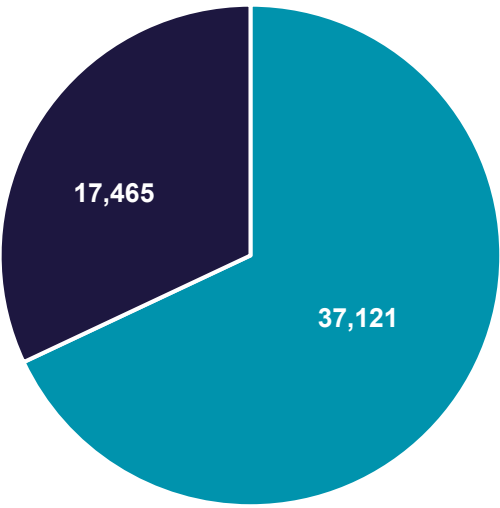
- Bình Dương: Giá thuê trung bình đạt USD 14,3/m2/tháng, tăng 22,7% QoQ, phản ánh tình trạng khan hiếm nguồn cung văn phòng chất lượng cao và mức độ sẵn sàng chi trả cao hơn từ nhóm khách thuê FDI so với các thị trường vệ tinh khác.
- Bà Rịa - Vũng Tàu: Giá thuê đạt USD 9,30/m2/tháng, giảm 7,0% QoQ, cho thấy chiến lược điều chỉnh giá nhằm tối ưu hóa tỷ lệ lấp đầy trong giai đoạn thị trường tiếp tục định hình, trái ngược với xu hướng tăng giá tại Bình Dương.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: HƯỞNG LỢI TỪ DÒNG VỐN FDI VÀ TÁI CẤU TRÚC KHÔNG GIAN VÙNG

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: Dự kiến bổ sung khoảng 14.501 m2 NLA (2026-2029F), hưởng lợi từ dòng vốn FDI sản xuất dịch chuyển và hiệu ứng hậu sáp nhập vùng TP.HCM mở rộng, củng cố vai trò trung tâm văn phòng vệ tinh gắn với khu công nghiệp.
- Bà Rịa - Vũng Tàu: Chưa ghi nhận nguồn cung mới trong ngắn hạn, nhưng hưởng lợi từ FDI logistics - năng lượng và hiệu ứng hậu sáp nhập gắn với cụm cảng Cái Mép - Thị Vải, thúc đẩy nhu cầu văn phòng điều hành và dịch vụ chuyên ngành.

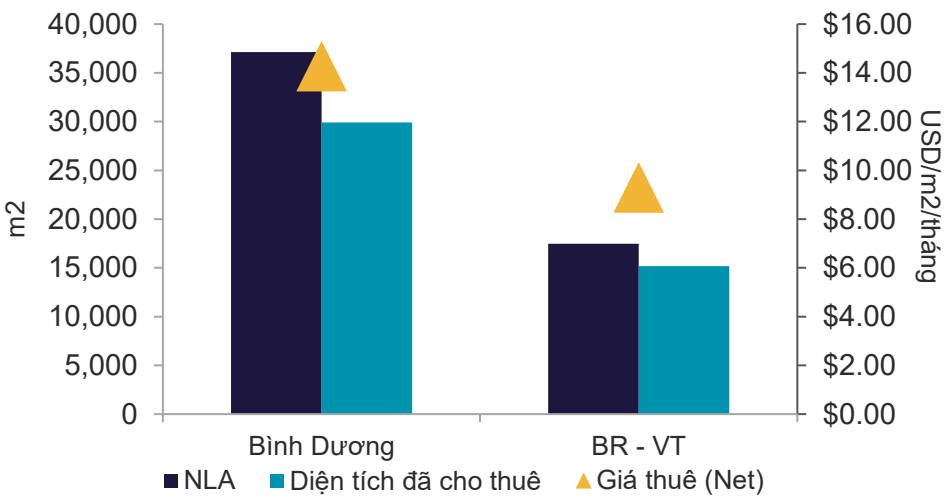
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU Q4 2025



■ Bình Dương ■ Bà Rịa - Vũng Tàu

Nguồn: Cushman & Wakefield

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q4 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield
Chú ý: Giá thuê Gross được tính dựa trên diện tích cho thuê (NLA), đã bao gồm phí Dịch vụ
Tỷ giá USD/VND trong Q4 2025 = 26.500



TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q4 2025 MarketBeat

Better never settles



CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

USD54,08

Giá thuê trung bình
(USD/m2/tháng)

94,11%

Tỷ lệ lấp đầy(%)

2.875

Nguồn cung mới (m2)

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

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q4 2025

8,46%

Tăng trưởng GDP

3,31%

Lạm Phát (CPI)

38.42

FDI (Tỷ USD)

Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: TĂNG TRƯỞNG ỔN ĐỊNH

Tính đến Quý 4 2025, tổng nguồn cung diện tích bán lẻ tại TP.HCM đạt 1,2 triệu m2 sàn thương mại, tăng 0,24% so với Q3 2025 và tăng 2,18% so với cùng kỳ năm ngoái. Thị trường đón nhận thêm nguồn cung mới khoảng 2.875 m2 từ khối đế thương mại thuộc khu căn hộ cao cấp tại trung tâm khu vực phía Tây TP. HCM.

NGUỒN CẦU: SỨC THUÊ TĂNG MẠNH CUỐI NĂM TẠI KHU VỰC NGOÀI TRUNG TÂM (NON-CBD)

Trong Q4 2025, tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt mức khoảng 94,11%, tăng nhẹ 0,53% so với quý trước, và tăng 2,08 điểm phần trăm (đpt) so với cùng kỳ năm ngoái.

- Khu vực Trung tâm (CBD) tiếp tục duy trì sức hấp dẫn tuyệt đối với tỷ lệ lấp đầy các Cửa hàng bách hóa gần như chạm ngưỡng 100%.
- Khu vực ngoài trung tâm (Non-CBD): tỷ lệ lấp đầy tăng 3,73% so với Q3 2025 và tăng 3,81% so với cùng kỳ năm ngoái. Các TTTM và các khối đế thương mại tại khu vực này vẫn là sự lựa chọn của các thương hiệu về khả năng tiếp cận đa dạng với các đối tượng khách hàng và tiềm năng phục vụ cộng đồng dân cư tại chỗ ổn định.

Xu hướng nổi bật của thị trường bán lẻ trong Q4 2025 là các thương hiệu lớn trong ngành thời trang (như Muji, Zara, Lacoste) nâng cấp không gian trải nghiệm mua sắm và mở rộng mô hình cửa hàng biểu tượng (flagship) để nâng cao giá trị thương hiệu và trải nghiệm mua sắm dành cho khách hàng.

GIÁ THUÊ: BIẾN ĐỘNG GIẢM NHẸ - PHÂN HÓA KHU VỰC

Mặt bằng giá thuê có sự điều chỉnh để tối ưu tỷ lệ lấp đầy nhưng vẫn duy trì ở mức cao tại khu vực lõi Trung tâm:

- Trong Q4 2025, giá thuê trung bình toàn thị trường đạt mức ~ 54,08 USD/m2/tháng, giảm nhẹ 0,21% so với quý trước nhưng cao hơn 2,56% so với cùng kỳ năm ngoái
- Khu vực Trung tâm (CBD): giá thuê tiếp tục ở mức giá cao, trung bình 131,42 USD/m2/tháng, giảm nhẹ 2,29% so với Q3 2025, và tăng 5,15% so với cùng kỳ năm ngoái
- Khu vực Ngoài Trung tâm (Non-CBD): mức giá thuê trung bình khoảng 45,79 USD/m2/tháng, tăng 3,73% so với Q3 2025, và 3,81% so với cùng kỳ năm trước; giá thuê tăng chủ yếu đến từ các mặt bằng cho thuê tại trung tâm thương mại.

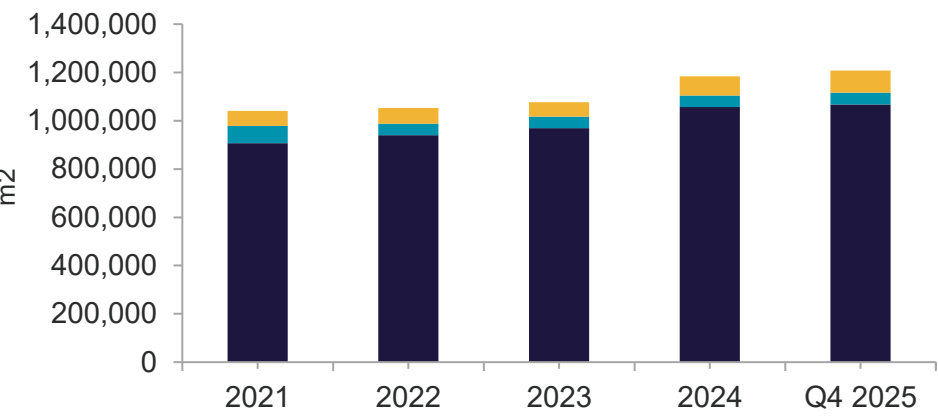
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Giai đoạn 2026-2029F thị trường bán lẻ TP.HCM dự kiến ghi nhận thêm khoảng 86,175 m2 sàn thương mại bán lẻ, 21% phân bổ tại khu vực Trung tâm và 79% tại khu vực ngoài Trung tâm.

Xu hướng nguồn cung tương lai đến từ các trung tâm thương mại và khối đế thương mại, định hình xu hướng tiện ích tích hợp tại các khu độ thị lớn và siêu đô thị.

Các chủ đầu tư nổi bật, giàu kinh nghiệm và uy tín trong lĩnh vực bất động sản thương mại như Masterise Homes, Lotte Properties, Phú Mỹ Hưng dự kiến ra mắt các trung tâm thương mại lớn như Lotte Mall tại The Global City, Vạn Phúc Mall định hình xu hướng tiện ích cho các khu đô thị tương lai.

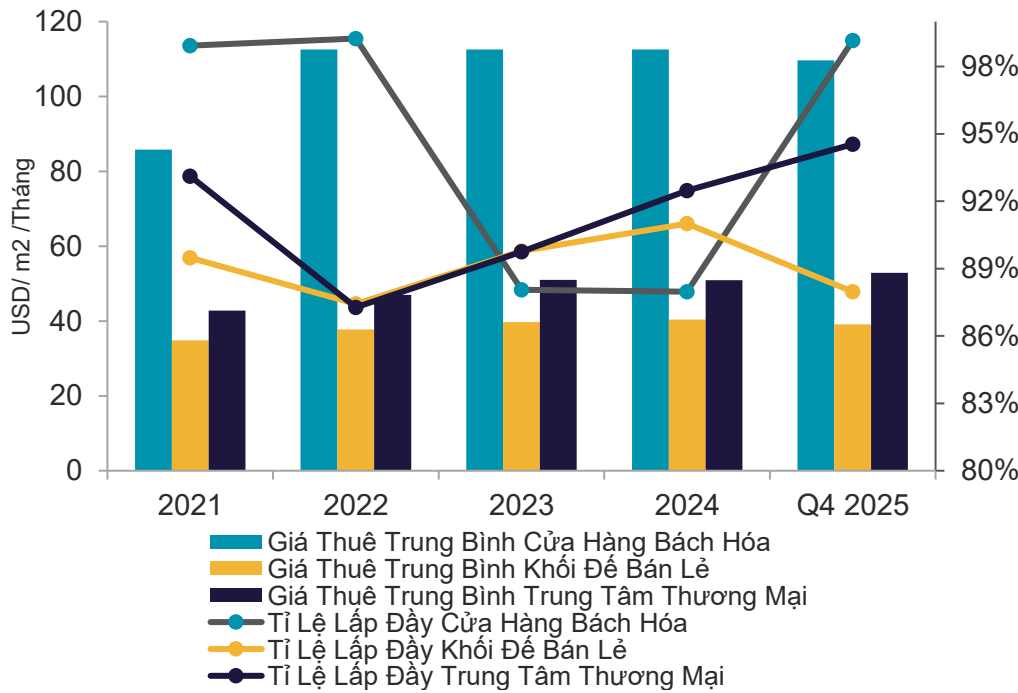
TỔNG NGUỒN CUNG BÁN LẺ CỦA TPHCM Q4 2025



■ Trung Tâm Mua Sắm ■ Cửa Hàng Bách Hóa ■ Khối Đế Bán Lẻ

Nguồn: Cushman & Wakefield
Chú ý: Giá thuê Gross được tính dựa trên diện tích cho thuê (NLA), đã bao gồm phí Dịch vụ
Tỷ giá USD/VND trong Q4 2025 = 26.500

GIÁ CHÀO THUÊ TẦNG TRỆT TRUNG BÌNH Q4 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield
Chú ý: Giá thuê Gross được tính dựa trên diện tích cho thuê (NLA), đã bao gồm phí Dịch vụ
Tỷ giá USD/VND trong Q4 2025 = 26.500

CÁC CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	TỔNG NGUỒN CUNG CHO THUÊ (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH, TẦNG TRỆT (USD/m2/Tháng)
YTD 2025	1.207.160		
Q4 2025	1.210.035	94,11%	54,08
Theo quý	▲ 0,24%	▲ 0,53 đpt	▼ 0,21%
Theo năm	▲ 2,18%	▲ 2,08 đpt	▲ 2,56%

Nguồn: Cushman & Wakefield Việt Nam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.500 vào Q4 2025

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI 2026F - 2029F

VỊ TRÍ	Diện tích cho thuê dự kiến (m2)
Phía Tây	42.000
CBD	18.480
Phía Đông	17.581
Phía Bắc	8.114
TỔNG CỘNG	86.175

CÁC DỰ ÁN ĐÁNG CHÚ Ý SẮP RA MẮT

DỰ ÁN	LOẠI	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	Diện tích cho thuê (m2)	DỰ KIẾN KHAI TRƯƠNG
Lancaster Legacy	Khối để bán lẻ	Quận 1	Tập đoàn Trung Thủy	18.500	2026
Saigon Skyview	Khối để bán lẻ	Quận 8	Công ty Địa ốc Sài Gòn 5	20.000	Onwards
Lotte Mall Global City	Trung tâm thương mại	Thủ Đức	Masterise Homes & Lotte Properties	125.000	Onwards
Vạn Phúc Mall	Trung tâm thương mại	Thủ Đức	Tập đoàn Vạn Phúc	17.581	Onwards
Art Center	Trung tâm thương mại	Quận 7	Phú Mỹ Hưng	12,000	Onwards

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

NGUYỄN LY LY
QUẢN LÝ, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU, VIỆT NAM
Ly.T.Nguyen@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.

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

Bình Dương

USD28,7

Giá thuê mặt bằng tầng trệt trung bình (USD/m2/tháng)

87.084

Diện tích đã cho thuê (m2)

TTTM & Khối để bán lẻ

94.468

Nguồn cung hiện hữu (m2)

TTTM & Khối để bán lẻ

Bà Rịa - Vũng Tàu

USD24,4

Giá thuê mặt bằng tầng trệt trung bình (USD/m2/tháng)

43.138

Diện tích đã cho thuê (m2)

TTTM & Khối để bán lẻ

45.036

Nguồn cung hiện hữu (m2)

TTTM & Khối để bán lẻ

NGUỒN CUNG: NGUỒN CUNG MỚI ĐẾN TỪ BÌNH DƯƠNG

- Trong Q4 2025, thị trường ghi nhận sự chênh lệch rõ rệt về quy mô diện tích bán lẻ giữa 2 khu vực:
- Bình Dương: ghi nhận thêm ~ 9.800 m2 sàn thương mại đi vào vận hành đến từ 2 dự án Midori Park Square và Bcons City tại Bình Dương, nâng tổng nguồn cung tích lũy diện tích sàn thương mại của Bình Dương lên ~ 94.468 m2. Sự gia tăng nguồn cung của Bình Dương nhằm đáp ứng với định hướng phát triển “Đô thị ở kết hợp với trung tâm sản xuất” cũng như dân số đông và tăng cơ học nhanh.
 - Bà Rịa - Vũng Tàu: Nguồn cung tích lũy đạt ~ 45.036 m2, ghi nhận nguồn cung mới do đặc thù thị trường bán lẻ gắn với du lịch.

NGUỒN CẦU: TĂNG TRƯỞNG LÀNH MẠNH

- Tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt khoảng 94 %, phản ánh sự cân bằng cung - cầu, tăng trưởng lành mạnh và mức độ hấp thụ ổn định tại cả 2 thị trường:
- Bình Dương: có tỉ lệ lấp đầy đạt 92,2% với các thương hiệu F&B và FEC (Family Entertainment Center) chiếm ưu thế. Đáng chú ý, các TTTM mới khai trương và đưa vào vận hành như Midori Park Square và Bcons City đều đạt tỷ lệ hấp thụ trên 70%, cho thấy khả năng tiếp nhận tích cực của thị trường đối với nguồn cung mới.
 - Bà Rịa - Vũng Tàu: tỷ lệ lấp đầy là 95,8% chủ yếu đến từ thời trang và F&B, phục vụ nhóm khách du lịch và cư dân địa phương.

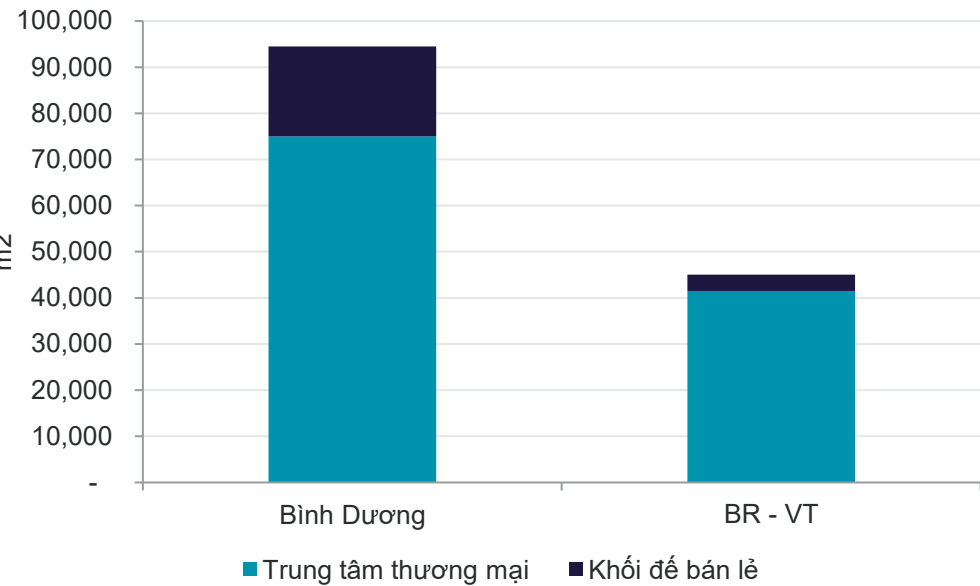
GIÁ THUÊ: TTTM LÀ “VUA” GIÁ THUÊ TẠI 2 THỊ TRƯỜNG

- Mức giá thuê trung bình cho cả hai thị trường ghi nhận ở mức 26,5 USD/m2/tháng, phản ánh định vị hợp lý cho thị trường bán lẻ vệ tinh:
- Bình Dương: Giá thuê Net trung bình ghi nhận là 28,73 USD/m2/tháng, duy trì vị thế ổn định nhờ vào mật độ dân số đô thị và sức mua sắm, nhu cầu mua sắm giải trí trong khu vực.
 - Bà Rịa - Vũng Tàu: ghi nhận mức giá 24,25 USD/m2/tháng đã bao gồm các phí dịch vụ, là thị trường “cơ hội & giá mềm”, hấp dẫn các thương hiệu muốn thâm nhập vào thị trường vệ tinh TP. HCM với chi phí mặt bằng hợp lý và tỷ lệ lấp đầy tốt.

TRIỂN VỌNG: LÀN SÓNG DỊCH CHUYỂN THƯƠNG MẠI ĐẾN CÁC ĐẠI ĐÔ THỊ VỆ TINH.

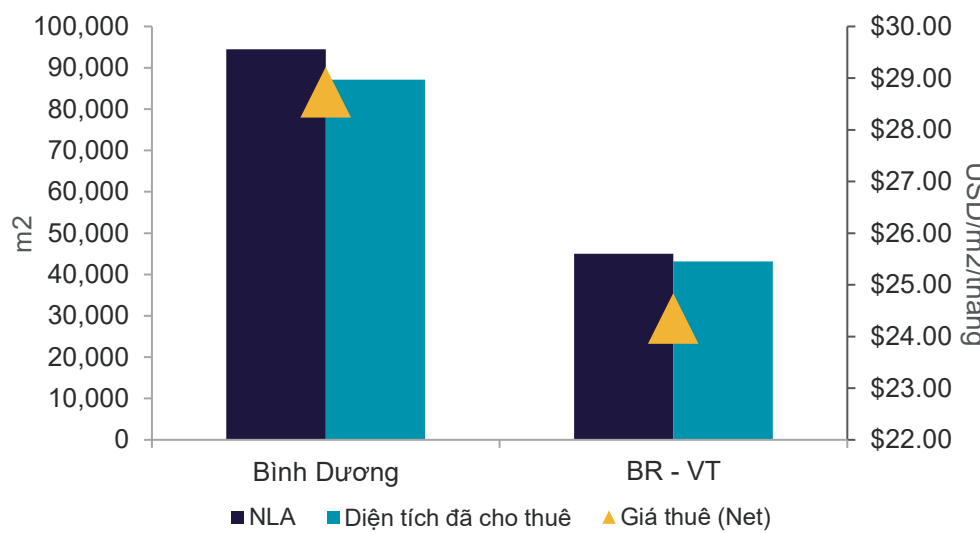
- Cả hai thị trường đều có triển vọng tích cực nhờ hạ tầng giao - liên kết đô thị vệ tinh:
- Bình Dương: tiếp tục giữ vững vị thế đô thị liên kết TP.HCM với mức gia tăng dân số và sức mua cao. Dự kiến giai đoạn 2026-2029F, thị trường bán lẻ ghi nhận thêm một siêu dự án WTC Gateway với 168.000 m2 (NLA) được ra mắt nhằm đáp ứng nhu cầu hình thành đô thị vệ tinh “All-In-One”.
 - Bà Rịa - Vũng Tàu: Duy trì mô hình tập trung tại các khối đế thương mại, phục vụ hiệu quả nhu cầu của khách du lịch và cư dân địa phương.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU Q4 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield
Chú ý: Giá thuê Gross được tính dựa trên diện tích cho thuê (NLA), đã bao gồm phí Dịch vụ
Tỷ giá USD/VND trong Q4 2025 = 26.500

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q4 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield
Chú ý: Giá thuê Gross được tính dựa trên diện tích cho thuê (NLA), đã bao gồm phí Dịch vụ
Tỷ giá USD/VND trong Q4 2025 = 26.500



TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

Q4 2025 Market Beat

Better never settles

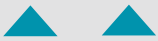
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

USD 6.113

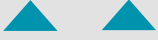
Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m²)

Thay đổi theo quý Thay đổi theo năm



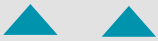
3.196

Lượng hấp thụ mới (căn)



3.358

Nguồn cung mới (căn)
(Tất cả hạng)



CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q4 2025

YOY

8,46%

Tăng trưởng GDP



3,31%

Lạm Phát(CPI)



38.42

FDI (Tỷ USD)



Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG MỚI: PHỤC HỒI CHỌN LỌC

Quý 4 2025, TP. HCM ghi nhận 3.358 căn hộ chào bán mới, tăng nhẹ 4% so với cùng kỳ năm 2024 - thị trường đang phục hồi, và mang tính chọn lọc.

Khu Đông tiếp tục dẫn dắt nguồn cung chiếm khoảng 85%, trong khi khu Tây và khu Nam lần lượt đóng góp 10% và 5%, phản ánh số lượng dự án có mức độ pháp lý cao đã sẵn sàng đưa vào thị trường cho chu kỳ tiếp theo. Phân khúc hạng sang chiếm ưu thế với 57% nguồn cung mới, tiếp theo là trung cấp (28%) vào cao cấp (14%).

Các dự án nổi bật bao gồm như Masteri Park Place (Masterise Homes), The Regency (Phú Mỹ Hưng) thu hút sự quan tâm nhờ lợi thế thương hiệu và chất lượng phát triển vượt trội trong phân khúc hạng sang tại thị trường TP. HCM.

NGUỒN CẦU: DẪN DẮT THỊ TRƯỜNG TRONG NGẮN HẠN

Trong Q4 2025, thị trường ghi nhận lượng hấp thụ mới khoảng 3.196 căn, tăng 19% so với cùng kỳ quý trước, và khoảng 10% so với cùng kỳ năm trước. Lượng giao dịch mới gần như tương đương nguồn cung mở bán, trong khi tỷ lệ hấp thụ tăng mạnh lên mức cao nhất trong năm 2025 (khoảng 62%).

Diễn biến này cho thấy nguồn cầu đang phục hồi tích cực trong ngắn hạn, đặc biệt trong bối cảnh lượng căn hộ chào bán mới duy trì ở mức ổn định so với cùng kỳ năm ngoái. Sự cải thiện rõ rệt của tỷ lệ hấp thụ phản ánh tâm lý người mua được cải thiện, đồng thời cho thấy cơ cấu sản phẩm chào bán phù hợp với nhu cầu thị trường.

Nhìn chung, nguồn cầu đang dẫn dắt thị trường trong ngắn hạn, tạo nền tảng cho đà phục hồi trong giai đoạn tới.

GIÁ BÁN: TIẾP TỤC DUY TRÌ XU HƯỚNG TĂNG MẠNH

Giá bán sơ cấp trung bình trong Q4 2025, đạt khoảng 6.113 USD/m², tăng mạnh khoảng 16% so với Q3 2025 và tăng khoảng 65% so với cùng kỳ năm 2024, do các dự án mới luôn có định vị cao hơn dự án cũ.

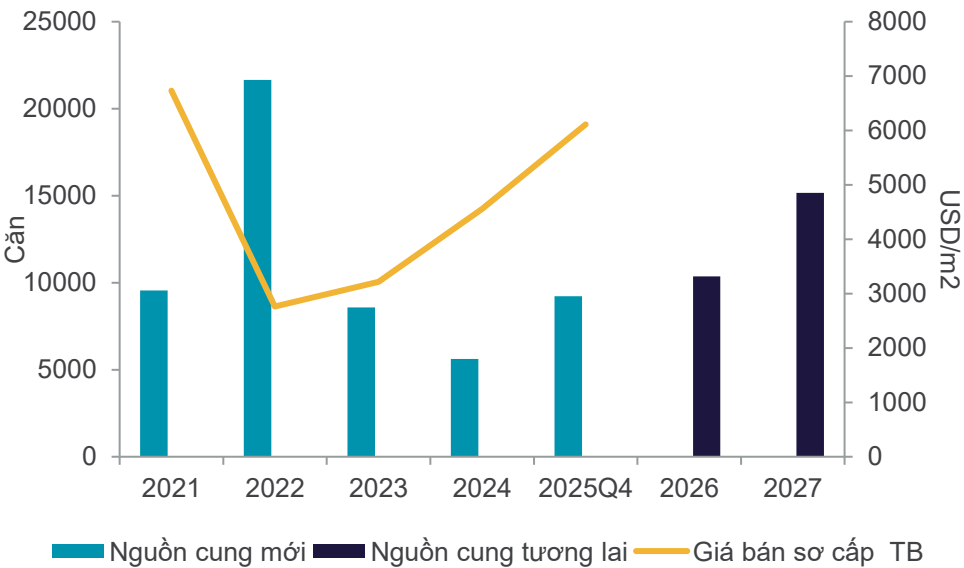
Các yếu tố chính thúc đẩy thị trường bao gồm kết nối hạ tầng, gia tăng cung cầu, và chính sách bán hàng và tiến độ thanh toán vẫn giữ vai trò chính trong việc hình thành giá bán.

TRIỂN VỌNG: TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

Xu hướng giá bán trung bình sơ cấp tại thị trường TP.HCM dự kiến sẽ tiếp tục neo ở mức giá cao do áp lực chi phí đầu vào tăng, và lãi suất tín dụng cho vay mua bất động sản đang điều chỉnh tăng. Dòng tiền từ các khu vực khác, đặc biệt là nhà đầu tư từ phía Bắc đang đổ vào TP.HCM với kỳ vọng dư địa tăng sau thời gian dài trầm lắng vì thiếu hụt nguồn cung mới.

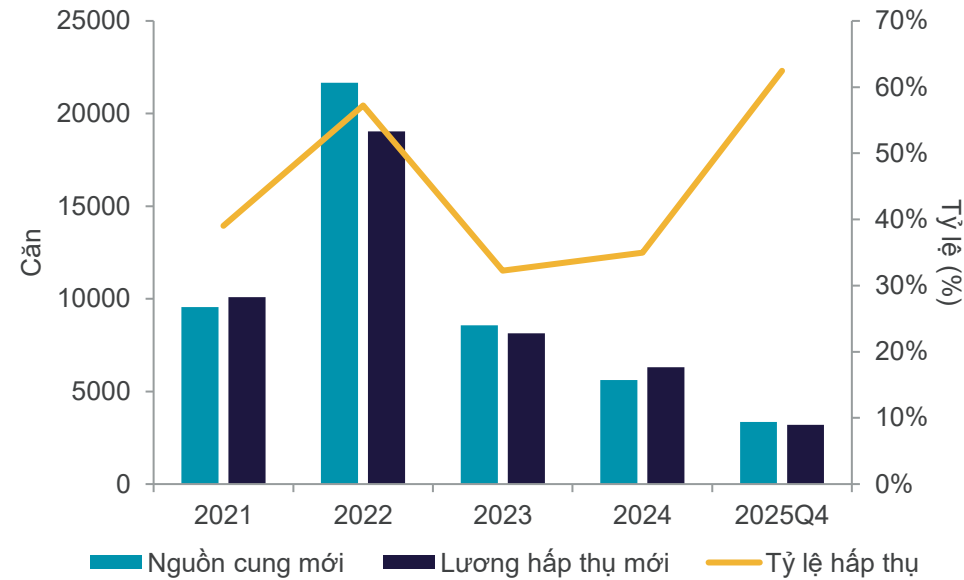
Sau sáp nhập, thị trường kỳ vọng tiếp tục tăng trưởng theo hướng ổn định dựa trên 3 yếu tố: cân bằng cung - cầu, kiểm soát tín dụng, và hỗ trợ pháp lý. Mở ra một chu kỳ mới của thị trường căn hộ của TP. Hồ Chí Minh mở rộng.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q4 2025



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 = 26.500 tại Q4 2025

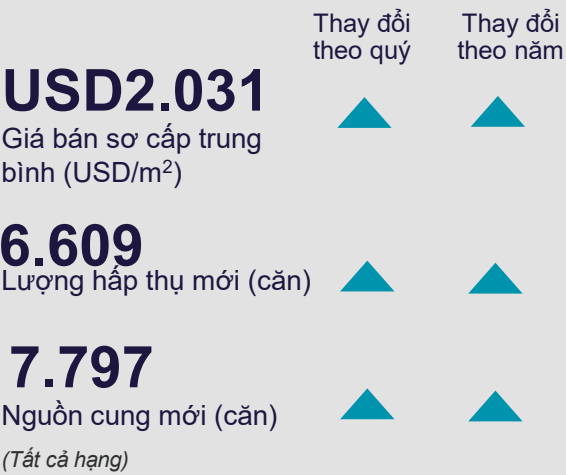
HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q4 2025



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 = 26.500 tại Q4 2025

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG BÌNH DƯƠNG



CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG BR - VT



NGUỒN CUNG: BÌNH DƯƠNG DUY TRÌ VAI TRÒ DẪN DẮT NGUỒN CUNG CĂN HỘ

- Bình Dương: Q4 2025 thị trường căn hộ trở nên sôi động với nhiều dự án mở bán mới trong quý, nâng tổng nguồn cung sơ cấp đạt 16.910 căn hộ. Trong đó, nguồn cung mới ghi nhận 7.797 căn - mức cao nhất kể từ đầu năm, gấp 9.5 lần so với quý trước (817 căn) đến từ các dự án có hạ tầng đồng bộ tốt, đủ điều kiện mở bán và phát triển bởi chủ đầu tư uy tín. Khu vực Thuận An và Dĩ An đang dẫn đầu về nguồn cung tại Bình Dương với các dự án nổi bật như Happy One Mori, A&T Saigon Riverside hay Setia Edenia vừa ra mắt.
 - Bà Rịa - Vũng Tàu (BR-VT): Một dự án căn hộ gia nhập thị trường với khoảng 700 căn hộ mở bán mới tại Phú Mỹ, phản ánh thị trường dần hồi phục hậu sáp nhập sau thời gian dài không ghi nhận dự án mới. Thị trường BR-VT vẫn nhậm nhíp đối với phát triển căn hộ du lịch.
- Dẫn dắt thị trường căn hộ Q4 2025 là các chủ đầu tư uy tín như BCONS, Phát Đạt, An Gia, Tùng Mỹ với các dự án quy mô lớn và pháp lý hoàn thiện.

NGUỒN CẦU: GIA TĂNG Ở KHU VỰC VÙNG VEN VÀ KHU ĐÔ THỊ VỆ TINH

- Nguồn cầu thị trường gia tăng, tái phân bổ giúp vùng ven và đô thị vệ tinh trong bối cảnh TP. HCM định hướng phát triển đa cực và giá căn hộ tại đạt mức cao. Bên cạnh đó, hạ tầng hoàn thiện và chính sách bán hàng cũng là yếu tố quan trọng đối với chủ sở hữu căn hộ.
- Bình Dương: lượng hấp thụ mới ghi nhận ở mức 6.609 căn hộ, tăng 55,15% so với Q3 2025 (4.260 căn), phản ánh tính thanh khoản cao của thị trường, các dự án mở bán mới đạt tỷ lệ hấp thụ tương đối ổn định ở mức 77%.
- BR-VT: nguồn cầu đối với phân khúc căn hộ dần hình thành tại BR - VT sau khoảng thời gian dài không có dự án mở bán mới, lượng hấp thụ đạt 523 căn cho thấy thị trường hấp thụ thận trọng và có chọn lọc.

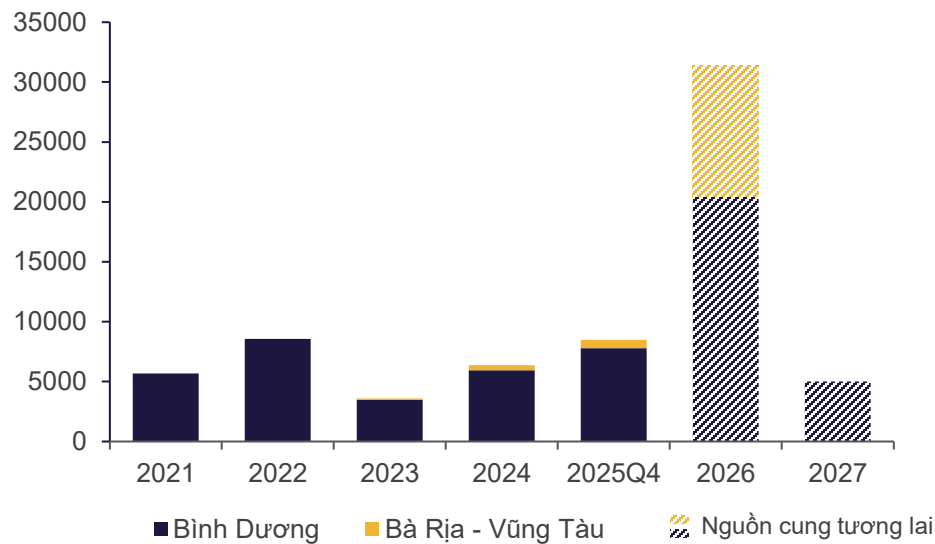
GIÁ BÁN: TĂNG TRƯỞNG CÓ CHỌN LỌC, DUY TRÌ Ở MỨC ỔN ĐỊNH

- Trong Q4 2025, giá bán căn hộ tại các thị trường vệ tinh tiếp tục phân hóa rõ rệt giữa Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu:
- Bình Dương: Giá bán sơ cấp trung bình đạt khoảng 2.031 USD/m², tăng khoảng 1,8% so với Q3 2025, cho thấy đà tăng giá được duy trì nhờ lực cầu ổn định và nguồn cung có chất lượng, pháp lý rõ ràng.
 - BR-VT: Giá bán trung bình đạt khoảng 1.297 USD/m², giảm khoảng 7,6% so với Q3 2025, phản ánh thị trường vẫn trong giai đoạn điều chỉnh khi lực cầu chưa tăng mạnh để hỗ trợ xu hướng tăng giá diện rộng.

TRIỂN VỌNG: TIỀM NĂNG MẠNH MẼ TRONG BỐI CẢNH NGUỒN CẦU QUAY TRỞ LẠI

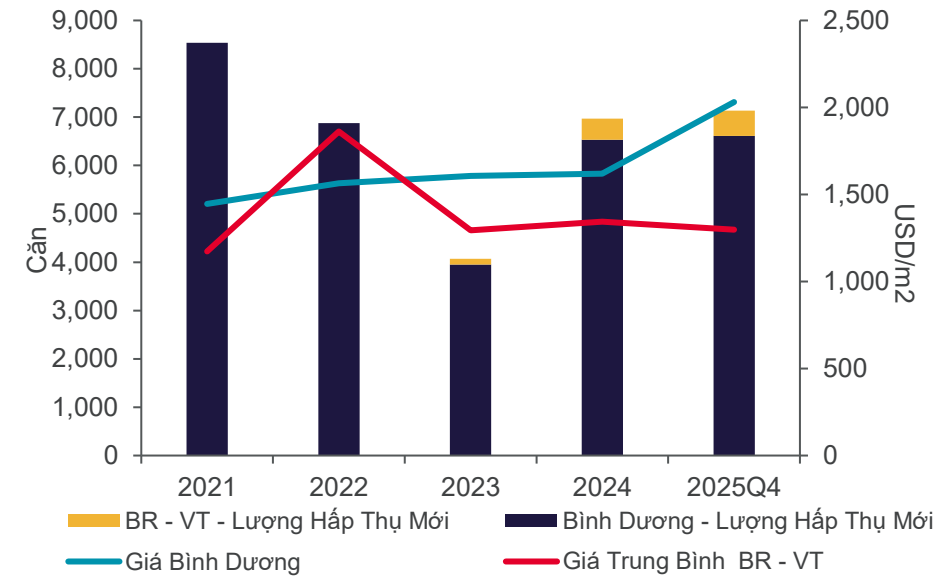
- Bình Dương: Nguồn cung năm 2026 dự kiến đạt 20.436 căn hộ, cao hơn đáng kể so với giai đoạn trước, cho thấy thị trường bước vào chu kỳ phát triển mới sau sáp nhập. Các dự án tương lai tập trung chủ yếu tại nơi có kết nối thuận tiện, điển hình như QL13, Tuyến Metro số 1 nổi dài.
- Bà Rịa - Vũng Tàu: Dự kiến cung cấp 10.931 căn hộ trong năm 2026, nguồn cung tiếp tục mở rộng nhưng ở mức chọn lọc, tập trung vào các khu vực hưởng lợi trực tiếp từ hạ tầng và định hướng phát triển du lịch – logistics (Chủ yếu ở Thành phố Vũng Tàu), qua đó hạn chế nguy cơ dư cung ngắn hạn..

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q4 2025



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 = 26.500 tại Q4 2025

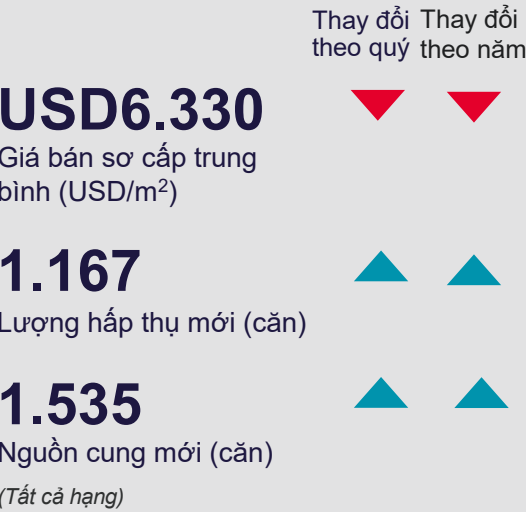
HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q4 2025



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 = 26.500 tại Q4 2025

NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q4 2025



Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG - BÙNG NỔ SAU THỜI KỲ KHAN HIẾM

Sau một thời gian dài im ắng, nguồn cung nhà liền thổ đã có sự bứt phá mạnh mẽ vào Q4 2025 với tăng trưởng kỷ lục. Nguồn cung mới khoảng 1.535 căn, tăng hơn 50 lần so với Quý 3 2025, và so với cùng kỳ năm trước - thể hiện rõ nét bức tranh của một thị trường bùng nổ sau thời gian “nén” cực độ. Đáng chú ý, khoảng 92% của nguồn cung mới không nằm ở nội đô mà dịch chuyển ra khu vực ngoại vi, với sự ra mắt của siêu dự án ở khu vực Cần Giờ (cách trung tâm TP.HCM khoảng 60 km), 8% nguồn cung mới còn lại, phân bổ đều lần lượt tại Thủ Đức và Bình Tân. Các dự án nổi bật bao gồm Vinhomes Green Paradise Cần Giờ (Vingroup), Gladia by The Waters (Khang Điền House & Keppel).

NGUỒN CẦU - TỶ LỆ HẤP THỤ ẨM TƯỢNG

Trong Q4 2025, lượng hấp thụ mới khoảng 1.167 căn, tăng hơn 20 lần so với Q3 2025, và cùng kỳ năm ngoái, cho thấy sức hút cực lớn của loại hình này khi có nguồn cung mới từ các dự án lớn. Với tỷ lệ hấp thụ khoảng 70%, thị trường cho thấy trạng thái “khát” hàng ở các phân khúc có quy hoạch bài bản, chiến lược kết nối hạ tầng bài bản tương lai (đường Vành đai, cao tốc), và mô hình TOD.

Các chủ đầu tư trong giai đoạn này thường hỗ trợ chính sách bán hàng thanh toán linh hoạt và hỗ trợ lãi suất tốt để kích cầu, giúp tỷ lệ hấp thụ hiện tại ở mức cao.

GIÁ BÁN - SỤT GIẢM ĐỘT BIẾN VÀ HIỆU ỨNG TỪ DỰ ÁN CẦN GIỜ

Giá bán sơ cấp trung bình toàn thị trường giảm đột biến hơn 50% từ 13.014 USD/m2 xuống 6.330 USD/m2 là hệ quả từ hiệu ứng “pha loãng” khi siêu đô thị Vinhomes Green Paradise Cần giờ gia nhập thị trường, chiếm tới 92% tổng nguồn cung mới, với mức giá trung bình khoảng 5.809 USD/m2. Trong khi đó, tại các khu vực trọng điểm khác, giá trị bất động sản nhà liền thổ vẫn giữ vững vị thế với mức cao kỷ lục: TP. Thủ Đức cũ cũ tiếp tục dẫn đầu với mức khoảng 13.214 USD/m2, theo sau là Bình Tân khoảng 5.378 USD/m2 và Bình Chánh khoảng 4.043 USD/m2.

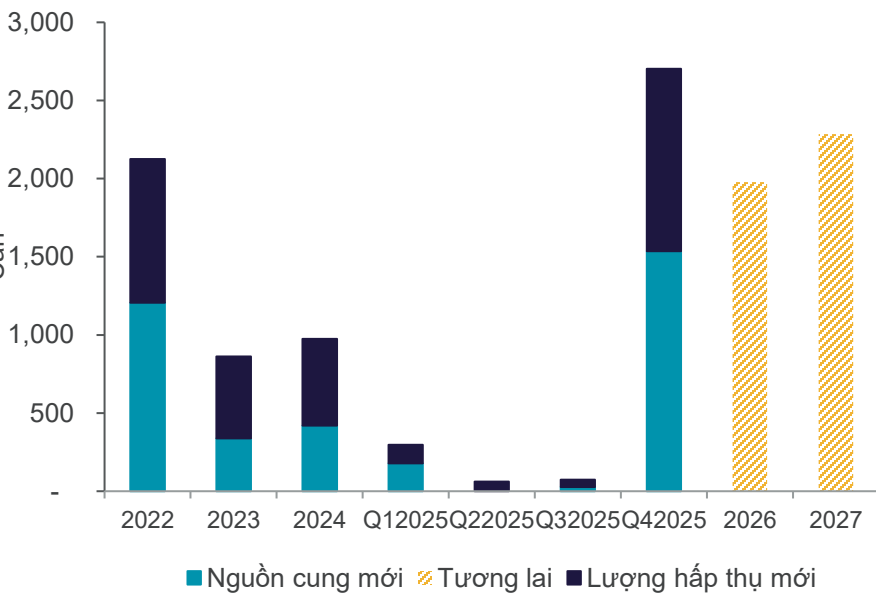
Mặc dù giá bán sơ cấp trung bình thấp đáng kể, thị trường vẫn ghi nhận sức hút cực lớn với tỷ lệ hấp thụ ấn tượng 70% nhờ vào nhu cầu tích sản tại các khu có thị có quy hoạch bài bản.

TRIỂN VỌNG: KHỞI ĐẦU CHU KỲ MỚI VỚI CÁC YẾU TỐ THÚC ĐẨY DÀI HẠN

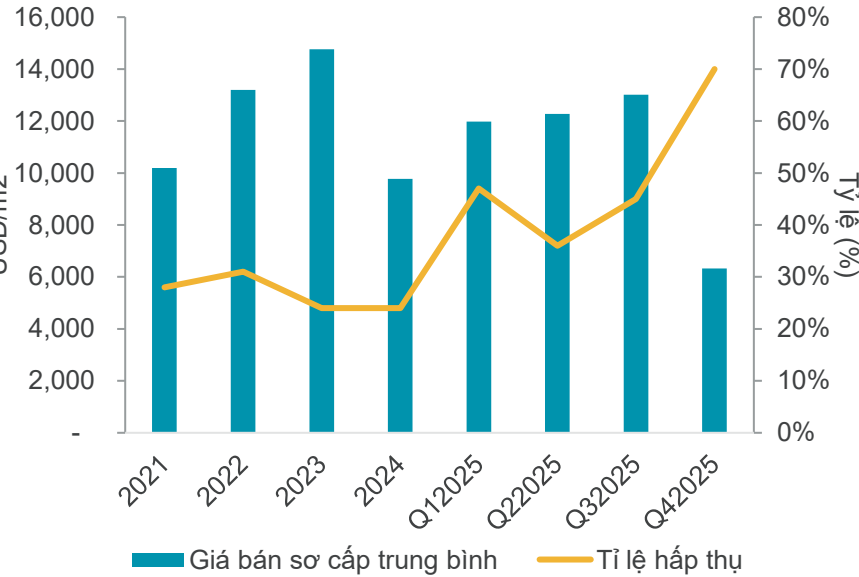
Thị trường đang khởi đầu chu kỳ mới, giai đoạn bùng nổ về nguồn cung mới sau thời gian dài bị “nén” với sự gia nhập của các đại đô thị và dự án quy mô lớn, tiêu biểu là xu hướng sự dịch chuyển mạnh mẽ ra khu vực ngoại vi như Cần Giờ và các đô thị trung tâm đa cực.

Thị trường phân hóa về giá bán với hiệu ứng “pha loãng” giá bán sơ cấp trung bình toàn TP.HCM, nhưng giá trị bất động nội đô tại các cực Trung tâm vẫn ở mức giá cao, cho thấy các BĐS ở vị trí chiến lược vẫn là kênh tích sản giá trị cao. Niềm tin của nhà đầu tư dài hạn đã quay trở lại với các yếu tố thúc đẩy dài hạn như kết nối tương lai của các tuyến Vành đai, mô hình phát triển đô thị gắn liền với giao thông công cộng (TOD) là đòn bẩy nâng tầm giá trị BĐS liền thổ tại TP.HCM.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q4 2025



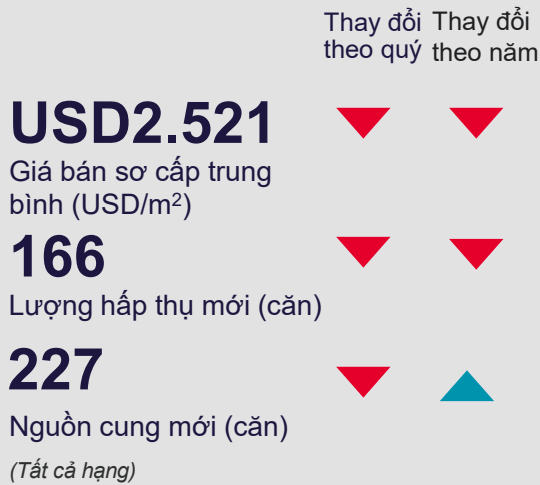
HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q4 2025



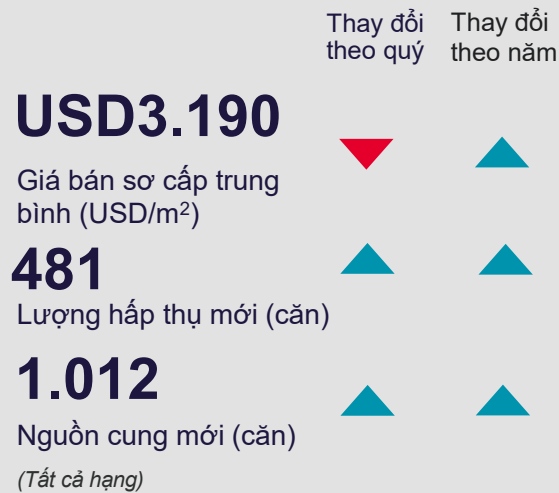
Nguồn: Cushman & Wakefield
Chú ý: Giá bán sơ cấp trung bình được tính dựa trên diện tích đất, không bao gồm VAT và kinh phí bảo trì
Tỷ giá USD/VND trong Q3 2025 = 26.500

NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG BÌNH DƯƠNG



CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG BR - VT



NGUỒN CUNG: BÀ RỊA - VŨNG TÀU TĂNG TRƯỞNG NỔI BẬT TRONG CHU KÌ HỒI PHỤC MỚI

- Bình Dương: Q4 2025 ghi nhận 227 căn mở bán mới, tập trung tại Thủ Dầu Một và Bến Cát là hai khu vực dẫn đầu, hưởng lợi từ hạ tầng kết nối. Cơ cấu sản phẩm phân hóa rõ rệt: 71% nhà phố thương mại, 29% nhà phố liền kề. Nguồn cung chủ yếu đến từ các chủ đầu tư uy tín như Gamuda Land, Becamex TDC,...
- Bà Rịa - Vũng Tàu: thị trường nhà ở liền thổ BR-VT Q4 2025 ghi nhận 1.012 sản phẩm, gấp 3,8 lần so với thời điểm giữa năm (267 căn), phản ánh thị trường dần hồi phục tại khu vực. Nguồn cung chủ yếu đến từ giai đoạn sau của các dự án gần các tuyến giao thông trọng điểm tại Long Điền, Phú Mỹ bên cạnh một dự án nổi bật trong quý - Blanca City được phát triển bởi Sun Group với phân khúc sản phẩm chủ yếu là nhà phố và biệt thự biển.

NGUỒN CẦU: THANH KHOẢN THỊ TRƯỜNG DUY TRÌ Ở MỨC ỔN ĐỊNH

- Bình Dương: lượng hấp thụ mới trong Quý đạt 166 căn nhằm duy trì thanh khoản của thị trường sau đợt hấp thụ 1.430 căn ở Q3 2025. Nguồn cầu tại Bình Dương đang có xu hướng tập trung tại các dự án có hạ tầng kết nối và vị trí gần các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh.
- Bà Rịa - Vũng Tàu: Q4 2025, BR-VT ghi nhận số lượng nhà liền thổ được giao dịch ở mức 481 căn, tăng 37,4% so với Q3 2025, tập trung tại các dự án hưởng lợi từ cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, sân bay Long Thành. Động lực nguồn cầu được thúc đẩy bởi phân khúc nhà phố/ shophouse với nhu cầu đầu tư dài hạn theo các trục du lịch và công nghiệp.

Trong bối cảnh bất ổn kinh tế - địa chính trị, nhu cầu đầu tư nhà liền thổ với mục đích tích sản và tránh lạm phát đã thu hút nhà đầu tư quan tâm các dự án tại các khu đô thị vệ tinh ven TP.HCM trở nên thu hút. Bên cạnh đó, việc phát triển các dự án với quỹ đất rộng phù hợp và phát huy lợi thế vị trí đã khiến Bình Dương và BR-VT trở thành hai thị trường nổi bật cho phân khúc nhà ở liền thổ.

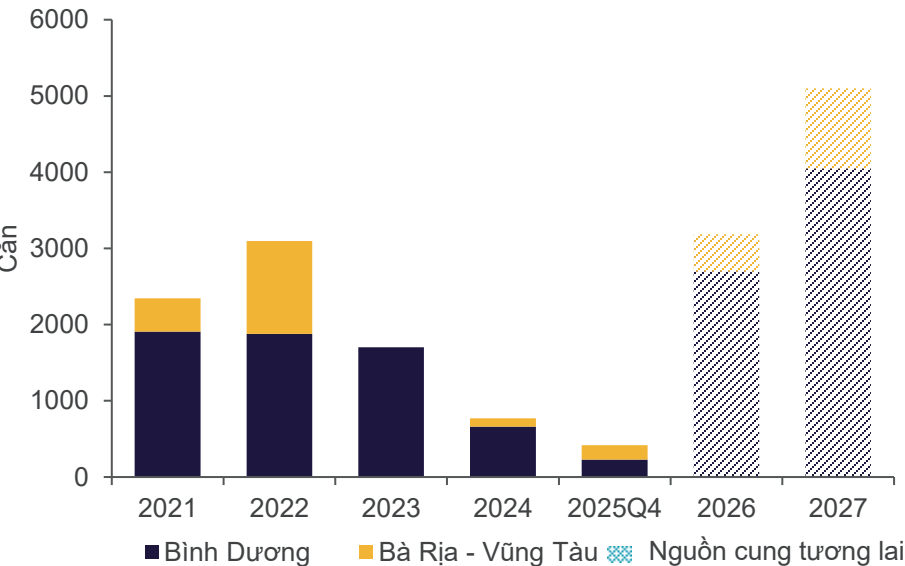
GIÁ BÁN: XU HƯỚNG TIẾP TỤC TĂNG - PHÂN KHÓA THEO KHU VỰC

- Bình Dương: giá bán sơ cấp trung bình nhà liền thổ Bình Dương đạt mức 2.521 USD/m², giảm 13.5% so với Q3 2025, các giao dịch trong quý đến từ các dự án có định vị trung cấp trong khi các sản phẩm cao cấp phần lớn đã hoàn thành kinh doanh ở Quý trước cho thấy thị trường có sự phân hóa về phân kỳ bán hàng.
- Bà Rịa - Vũng Tàu: giá bán sơ cấp trung bình ghi nhận ở mức 3.190 USD/m² trong Q4 2025, giảm 545 USD/m² so với Q3 2025. Giá sơ cấp có sự phân hóa rõ rệt về định vị sản phẩm, các dự án tiếp tục kinh doanh từ quý trước như Salacia hay Gold Coast không ghi nhận mức tăng đáng kể, trong khi phân khúc sản phẩm tại Blanca City ghi nhận mức giá trong khoảng 5.819 - 6.579 USD/m².

TRIỂN VỌNG: HẠ TẦNG ĐỊNH HÌNH CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG MỚI SAU SÁP NHẬP

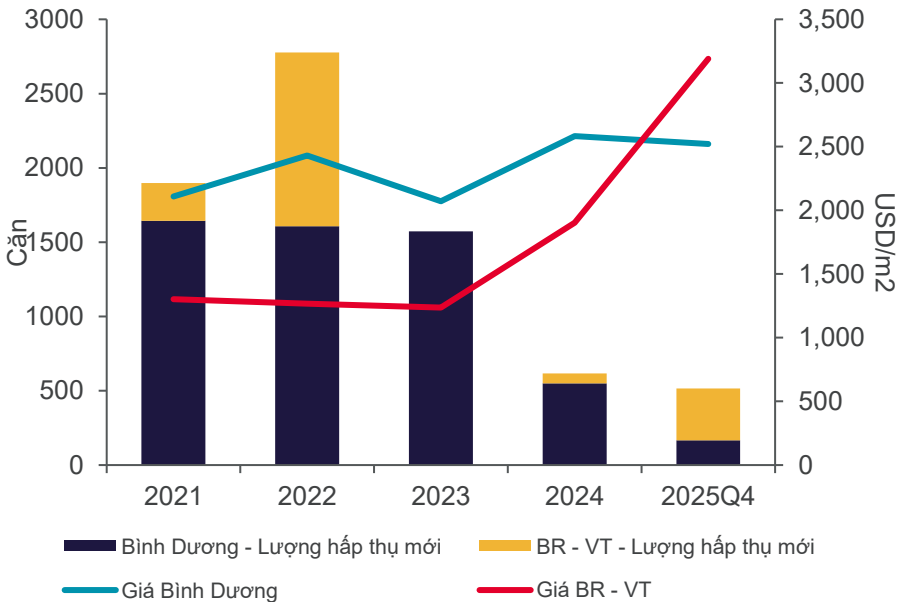
- Bình Dương: Giai đoạn 2026-2027F, dự kiến bổ sung khoảng 6.746 căn liền thổ, tập trung ở các khu đô thị vệ tinh như One Era của Kim Oanh Land tại Thuận An (4.000 căn), Bicons Riverside của Bcons tại Tân Uyên (284 căn),...; hưởng lợi từ hạ tầng chiến lược như Vành đai 3, Vành đai 4 và cao tốc TP.HCM - Chơn Thành.
- BR-VT: Nguồn cung tương lai khoảng 1.536 căn, chủ yếu tại Long Điền, Bà Rịa, và Phú Mỹ, gắn với các dự án ven biển và trục giao thông trọng điểm, kỳ vọng tăng tốc khi cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu và sân bay Long Thành hoàn thiện.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q4 2025



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 Q4 2025 = 26.500

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q4 2025



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 Q4 2025 = 26.500

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ				THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ			
SUBMARKET	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M ²)	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M ²)
YTD 2025	9.211				1.760			
Q4 2025	3.358	3.196	62%	6.113	1.535	1.167	70%	6.330
QoQ	▲403%	▲19%		▲16%	▲5.585%	▲2.493%		▼51%
YoY	▲4%	▲10%		▲65%	▲5.585%	▲2.102%		▼35%

*Căn hộ: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tim 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 Q4 2025 = 26.500

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2026 - 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 Q4 2025

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
Masteri Park Place _ The Global City	Căn hộ	Đông	Masterise Homes	1.600
The Regency	Căn hộ	Nam	Phu My Hung	114
Trellia Cove_Mizuki Park	Căn hộ	Tây	Nam Long Group	817
Gladia By The Waters	Nhà liền thổ	Đông	KDH + Keppel	226
The Green Bay - Green Paradise Can Gio	Nhà liền thổ	Nam	Vingroup	4.632

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG QUÝ 1 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	THỜI GIAN TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
The Privé	Căn hộ	Đông	Dat Xanh Group	3.175	2025
Sunshine Sky City	Căn hộ	Nam	Sunshine Group	1.174	2026
Essensia Broadway	Nhà liền thổ	Nam	Phu Long	89	2026
The Haven Bay - Green Paradise Can Gio	Nhà liền thổ	Nam	Vingroup	5.318	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

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

NGUYỄN LY LY
QUẢN LÝ, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU, VIỆT NAM
Ly.T.Nguyen@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.



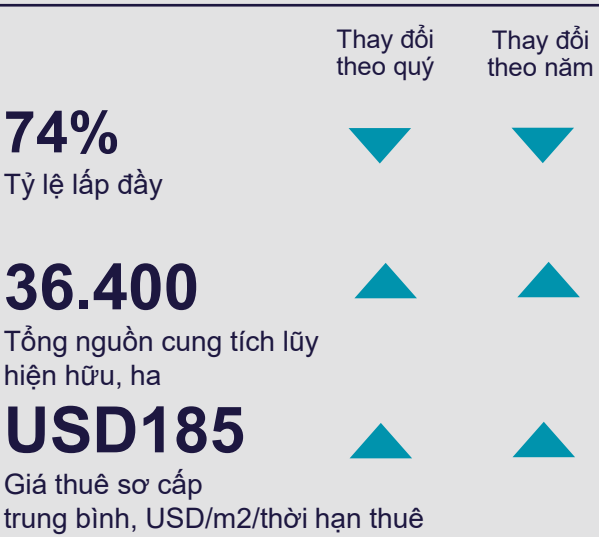
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM

Q4 2025 MarketBeat

Better never settles

ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q4 2025



Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: ĐỒNG NAI BỨT PHÁ DẪN DẮT NGUỒN CUNG MỚI

Trong Q4 2025, thị trường ghi nhận sự gia nhập nguồn cung mới đầy ấn tượng với 2.000 ha từ giai đoạn 1 của hai dự án quy mô lớn tại Đồng Nai là KCN Bàu Cạn - Tân Hiệp và KCN Xuân Quế - Sông Nhạn. Sự bổ sung chiến lược này đã nâng tổng nguồn cung hiện hữu tích lũy đất công nghiệp toàn Vùng Kinh tế trọng điểm miền Nam lên mức 36.400 ha, phản ánh mức tăng 5,8% so với quý trước và tăng mạnh gần 28% so với cùng kỳ năm 2024. Về cơ cấu thị trường, TP. Hồ Chí Minh vẫn giữ vững vị thế dẫn đầu với tỷ trọng 45%, trong khi Đồng Nai vươn lên mạnh mẽ chiếm 33% nhờ nguồn cung mới, tiếp tục khẳng định vai trò là trung tâm công nghiệp trọng điểm bên cạnh Tây Ninh với 22% thị phần.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY GIẢM DO ÁP LỰC TỪ NGUỒN CUNG

Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường Q4 2025 điều chỉnh về mức 74%. Mức giảm của tỷ lệ lấp đầy thực tế phản ánh tốc độ gia nhập thị trường ồ ạt của nguồn cung mới, vượt qua tốc độ hấp thụ hiện tại. Mức hấp thụ thuần chỉ khiêm tốn ở con số 45 ha, cho thấy các doanh nghiệp đang rất thận trọng trong việc mở rộng quy mô hoặc thuê mới quỹ đất trong giai đoạn này. Xét về cục diện từng địa phương, TP.HCM vẫn chứng tỏ sức hút của thị trường trọng điểm khi duy trì tỷ lệ lấp đầy cao nhất, đạt 84,37%. Trong khi đó, các thị trường vùng ven có sự chênh lệch lớn: Đồng Nai giữ mức trung bình khá là 71,62%, còn Tây Ninh hiện đang dư thừa nguồn cung lớn với tỷ lệ lấp đầy trung bình chỉ 58,23%.

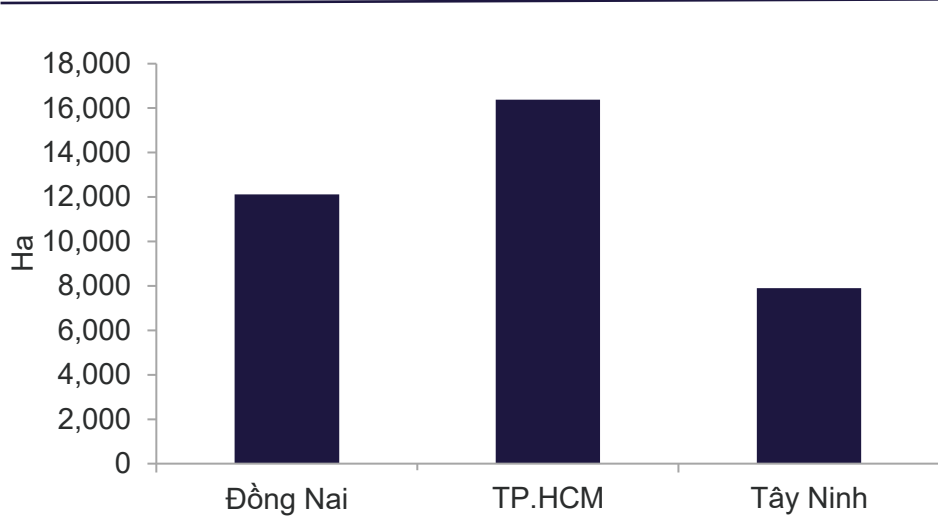
GIÁ THUÊ: GIÁ THUÊ ĐẤT KCN CÓ SỰ GIA TĂNG

Nguồn cung dồi dào nhưng giá chào thuê trung bình của đất khu công nghiệp trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam vẫn tăng, đạt 185 USD/m2/thời hạn thuê. Mức giá này tăng 2,78% so với quý trước và tăng 5,11% so với cùng kỳ năm 2024.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Thị trường bất động sản đất công nghiệp phía Nam giai đoạn 2026-2029 đang đứng trước ngưỡng cửa bứt phá mạnh mẽ khi hình thành mô hình siêu đô thị công nghiệp xanh, tích hợp sâu các tiêu chuẩn ESG để thu hút dòng vốn FDI chất lượng cao. Với tổng nguồn cung dự kiến bùng nổ gần 3.800 ha, trong đó TP.HCM đóng vai trò hạt nhân với gần 2.600 ha, khu vực này đang chuyển mình từ các khu sản xuất đơn thuần sang hệ sinh thái công nghiệp - dịch vụ hiện đại. Sự kết hợp giữa năng lực nghiên cứu (R&D) tại trung tâm thành phố và các cụm sản xuất xanh tại vệ tinh không chỉ giúp tối ưu hóa chuỗi giá trị mà còn đáp ứng trọn vẹn yêu cầu khắt khe về giảm phát thải của các tập đoàn đa quốc gia, biến Việt Nam thành "cứ điểm" sản xuất công nghệ cao hàng đầu Đông Nam Á. Tầm nhìn trung hạn còn được củng cố bởi "động lực kép" từ hạ tầng giao thông chiến lược với mạng lưới cao tốc, vành đai và sân bay quốc tế Long Thành kết nối trực diện với cảng Cái Mép - Thị Vải. Khả năng liên kết vùng hoàn hảo này sẽ xóa tan rào cản địa lý, biến các quỹ đất tiềm năng tại Tây Ninh hay Đồng Nai trở thành những mắt xích logistics quan trọng, giúp giảm đáng kể chi phí chuỗi cung ứng. Sự phát triển đồng bộ giữa hạ tầng giao thông và các khu công nghiệp thế hệ mới sẽ tạo nên một bản đồ cung ứng dồi dào và bền vững, không chỉ đáp ứng nhu cầu mặt bằng mà còn tạo ra giá trị gia tăng vượt trội cho cả khu vực trọng điểm phía Nam trong tương lai gần.

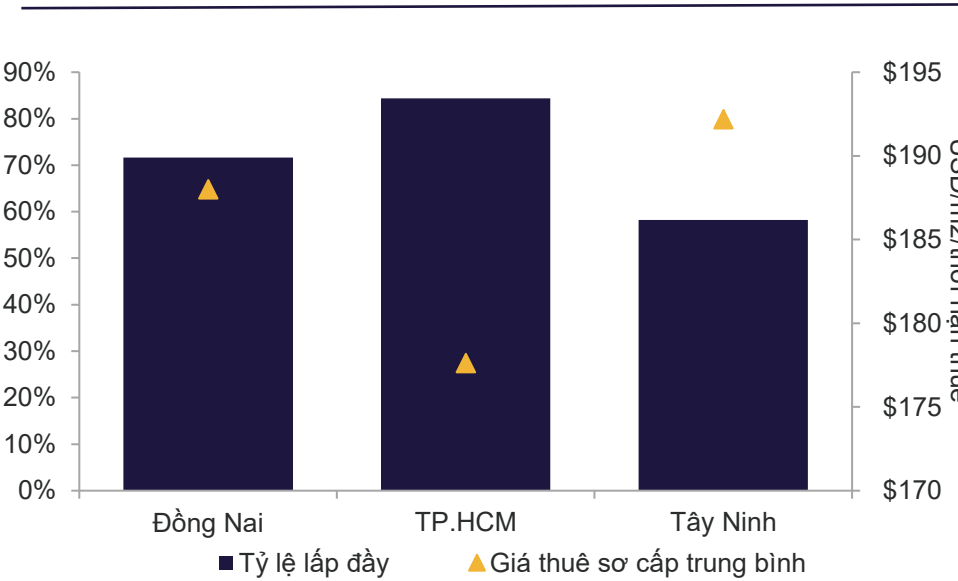
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q4 2025



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 4 năm 2025 = 26.500

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 4 năm 2025 = 26.500

NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

92%

Tỷ lệ lấp đầy

~6,6 triệu

Tổng nguồn cung tích lũy hiện hữu, m2

USD4,9

Giá thuê sơ cấp trung bình, USD/m2/tháng

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q4 2025

8,46%

Tăng trưởng GDP

3,31%

Lạm Phát(CPI)

38.42

FDI (Tỷ USD)

Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: THỊ TRƯỜNG GHI NHẬN 34.000 M2 DIỆN TÍCH CHO THUÊ MỚI

Trong Q4 2025, tổng nguồn cung tích lũy nhà xưởng xây sẵn (RBF) tại Vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam đạt xấp xỉ 6,6 triệu m2 diện tích sàn cho thuê (NLA). Thị trường ghi nhận sự bổ sung của khoảng 34.000 m2 diện tích cho thuê tại Tây Ninh.

Về phân bổ nguồn cung, trong khi TP.HCM và Đồng Nai duy trì sự ổn định với tổng diện tích lần lượt là khoảng 3,1 triệu m2 và 2,1 triệu m2, thì Tây Ninh ghi nhận mức tăng trưởng 2,58% so với quý trước, nâng tổng nguồn cung khu vực này lên 1,3 triệu m2 diện tích cho thuê.

NGUỒN CẦU:TỶ LỆ LẤP ĐẦY DUY TRÌ Ở MỨC CAO

Thị trường nhà xưởng xây sẵn trong Q4 2025 tiếp tục chứng kiến sức cầu mạnh mẽ với tổng diện tích hấp thụ thuần đạt khoảng 73.122 m2. Tỷ lệ lấp đầy toàn vùng được duy trì ở mức cao, Đồng Nai đạt mức cao nhất với 94% và TP.HCM đạt mức 92%. Ngay cả tại thị trường mới nổi như Tây Ninh, tỷ lệ lấp đầy cũng chạm mốc 90%.

Động lực tăng trưởng chính trong quý này đến từ các doanh nghiệp sản xuất đa quốc gia thuộc lĩnh vực cơ khí chính xác và thiết bị nội thất. Việc các nhà đầu tư lựa chọn các phân khu nhà xưởng hiện đại để sản xuất linh kiện kim loại, hệ thống cố định và vật liệu xây dựng cho thấy xu hướng ưu tiên các cơ sở vật chất sẵn có nhằm tối ưu hóa chi phí và rút ngắn thời gian đi vào vận hành. Sự hiện diện của các tập đoàn lớn từ Mỹ và Châu Âu tiếp tục khẳng định vị thế của Vùng Kinh tế trọng điểm miền Nam trong chuỗi cung ứng toàn cầu.

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

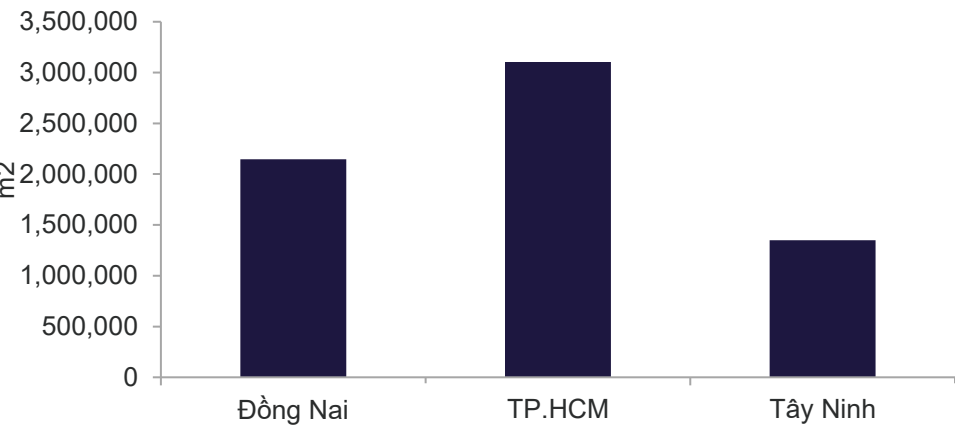
Giá thuê trung bình của nhà xưởng xây sẵn trong quý 4 2025 ghi nhận mức tăng nhẹ, đạt 4,9 USD/m2/tháng. So với mức 4,8 USD của quý trước và cùng kỳ năm 2024, giá thuê đã tăng khoảng 2,1%. Sự điều chỉnh giá này phản ánh nhu cầu cao đối với các nhà xưởng đạt chuẩn chất lượng cao và vị trí thuận lợi.

TRIỂN VỌNG: LÀN SÓNG CUNG MỚI VÀ SỰ BỨT PHÁ CỦA SẢN XUẤT XANH

Giai đoạn 2026 - 2029 dự kiến sẽ là bước ngoặt về quy mô khi thị trường đón nhận thêm khoảng 944.000 m2 nguồn cung nhà xưởng xây sẵn (RBF) mới. Trong đó, TP.HCM tiếp tục giữ vai trò hạt nhân với hơn 800.000 m2 diện tích sàn dự kiến gia nhập. Sự gia tăng mạnh mẽ này không chỉ đáp ứng sự thiếu hụt diện tích tại các khu vực lõi mà còn phản ánh bước chuyển trục chiến lược của các chủ đầu tư từ loại hình nhà kho sang nhà xưởng hiện đại, nhằm đón đầu dòng vốn FDI chất lượng cao trong lĩnh vực công nghệ cao và bán dẫn.

Sức cầu trong những năm tới được dự báo sẽ duy trì đà tăng trưởng dương nhờ hưởng lợi từ các dự án hạ tầng trọng điểm như đường Vành đai 3, Vành đai 4 và sân bay quốc tế Long Thành đang dần thành hình. Bên cạnh đó, việc đơn giản hóa thủ tục hành chính thông qua cơ chế số hóa toàn vùng sau sáp nhập sẽ giúp rút ngắn thời gian thâm nhập thị trường cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ (SMES). Đặc biệt, các dự án đạt tiêu chuẩn công trình xanh (ESG) sẽ trở thành ưu tiên hàng đầu, giúp vùng kinh tế trọng điểm phía nam không chỉ là điểm đến về chi phí mà còn là trung tâm sản xuất bền vững, thu hút các tập đoàn đa quốc gia đang thực hiện lộ trình trung hòa carbon toàn cầu.

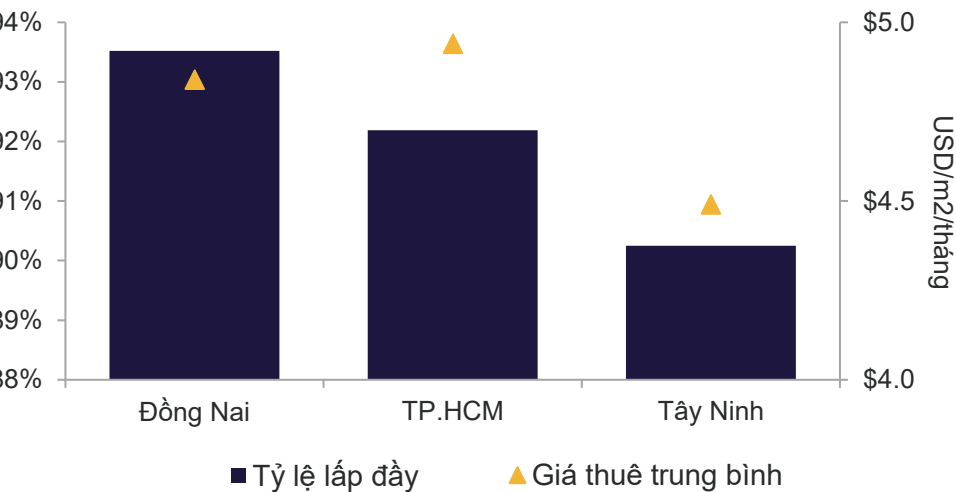
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q4 2025



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 4 năm 2025 = 26.500

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG

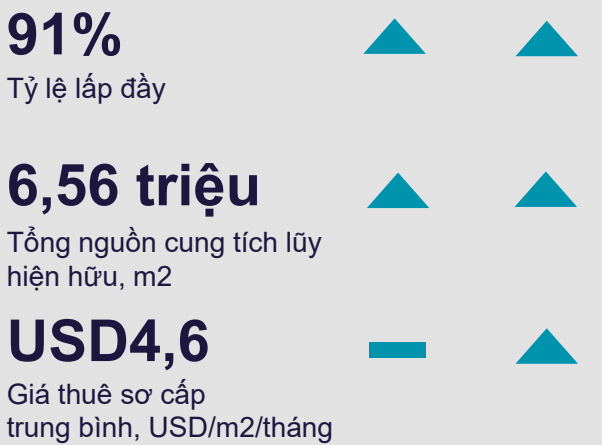


Nguồn: Cushman & Wakefield

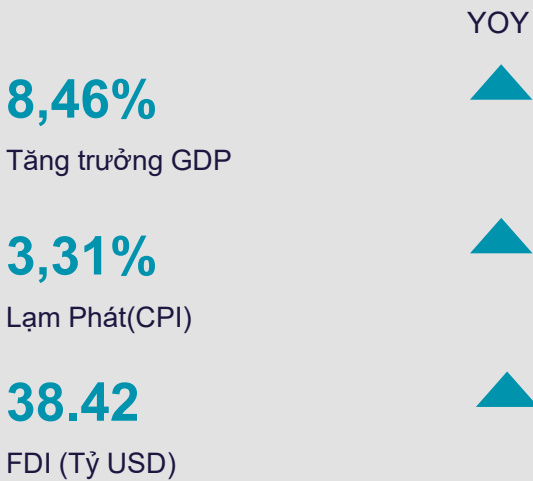
Lưu ý: Tất cả giá thuê của RBF/RBW đều bao gồm phí dịch vụ (SC) nhưng không bao gồm thuế VAT. Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Quý 4 năm 2025 = 26.500

NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW) (*)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q4 2025



Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: KHÔNG CÓ DỰ ÁN MỚI GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Trong Q4 2025, tổng nguồn cung Nhà kho xây sẵn (RBW) toàn vùng đạt khoảng 6,6 triệu m2, không ghi nhận dự án mới gia nhập trong quý này. So với mức 6,3 triệu m2 của Q4 2024, quy mô thị trường ghi nhận mức tăng trưởng 4,7% YoY.

TP.HCM tiếp tục giữ vị thế trung tâm phân phối chính với 45% thị phần, theo sau là Đồng Nai với 32%. Việc không bổ sung nguồn cung mới cho thấy các chủ đầu tư đang ưu tiên tối ưu hóa tỷ lệ lấp đầy hiện hữu và nâng cấp chất lượng vận hành thay vì mở rộng số lượng.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY DUY TRÌ MỨC CAO VỚI HẤP THỤ THUẦN TÍCH CỰC

Thị trường nhà kho xây sẵn (RBW) trong Quý 4 2025 tiếp tục ghi nhận sự ổn định với tổng diện tích hấp thụ thuần đạt 57.282 m2. Tỷ lệ lấp đầy trung bình toàn vùng duy trì ở mức cao 90,72%, đánh dấu sự tăng trưởng vượt bậc so với mức 77% của cùng kỳ năm 2024. Nhu cầu thuê mới từ các doanh nghiệp thương mại điện tử và các mặt hàng tiêu dùng (bánh kẹo, thực phẩm, đồ uống).

Tỷ lệ lấp đầy tại TP.HCM đạt mức cao nhất với 98%. Điều này tạo áp lực dịch chuyển nhu cầu sang các địa phương vệ tinh, giúp Đồng Nai đạt tỷ lệ lấp đầy 87,4% và Tây Ninh đạt 78,9%. Việc các khu vực lân cận được lấp đầy nhanh chóng khẳng định hiệu quả của mô hình trung tâm phân phối vệ tinh trong việc tối ưu hóa mạng lưới logistics và giảm tải cho khu vực lõi.

GIÁ THUÊ: GIÁ THUÊ NHÀ KHO ỔN ĐỊNH

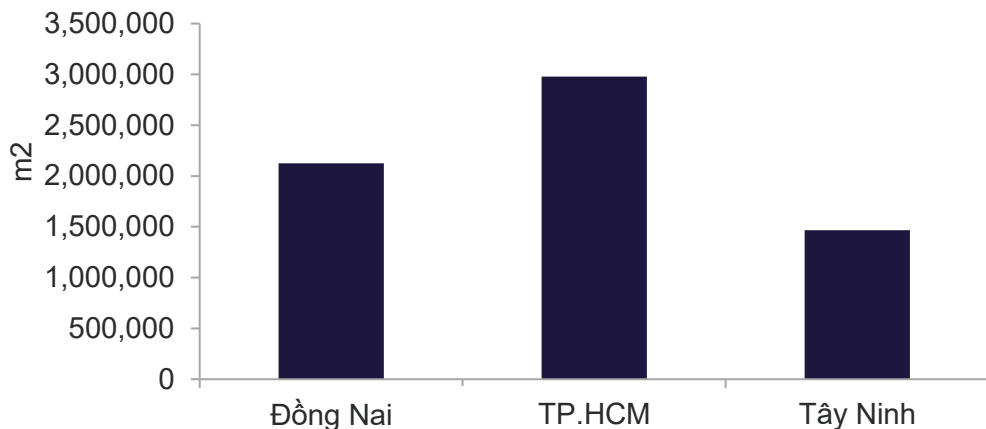
Mức giá thuê trung bình của nhà kho xây sẵn (RBW) trong Quý 4 2025 tiếp tục giữ vững ở mức 4,6 USD/m2/tháng, không thay đổi so với quý trước. So với cùng kỳ năm 2024 (4,5 USD), giá thuê ghi nhận mức tăng trưởng nhẹ khoảng 2,2% YoY

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Thị trường nhà kho xây sẵn (RBW) dự kiến sẽ tiếp tục đà tăng trưởng mạnh mẽ với tổng nguồn cung tương lai đạt khoảng 622.000 m2 sản gia nhập trong giai đoạn 2026 - 2029. Lượng cung dồi dào này chủ yếu tập trung vào các tiêu chuẩn kỹ thuật cao nhằm đáp ứng nhu cầu khắt khe từ các ngành thương mại điện tử (e-commerce), dược phẩm và hàng tiêu dùng nhanh (FMCG) vốn đang đẩy mạnh chiến lược logistics chặng cuối (last-mile delivery). Sự xuất hiện của các kho bãi hiện đại tích hợp công nghệ tự động hóa và tiêu chuẩn xanh (ESG) được kỳ vọng sẽ tạo ra lợi thế cạnh tranh lớn, giúp các doanh nghiệp tối ưu hóa tốc độ xử lý đơn hàng và chi phí vận hành trong chuỗi cung ứng toàn cầu.

Hạ tầng giao thông chiến lược sẽ là "cú hích" chuyển hóa các khu vực ngoại vi thành các cửa ngõ logistics lý tưởng. Việc đẩy nhanh tiến độ các dự án trọng điểm như đường Vành đai 3, Vành đai 4 và sân bay quốc tế Long Thành không chỉ rút ngắn thời gian vận chuyển mà còn cho phép các nhà đầu tư thiết lập mô hình trung tâm phân phối và vệ tinh hiệu quả hơn. Sự đồng bộ hóa quy hoạch sau sáp nhập tỉnh cùng với hạ tầng cảng biển hiện đại sẽ biến vùng kinh tế trọng điểm phía nam thành một mạng lưới logistics tích hợp, thu hút các nhà vận hành chuỗi cung ứng hàng đầu thế giới và củng cố vai trò trung tâm trung chuyển của khu vực trong tương lai.

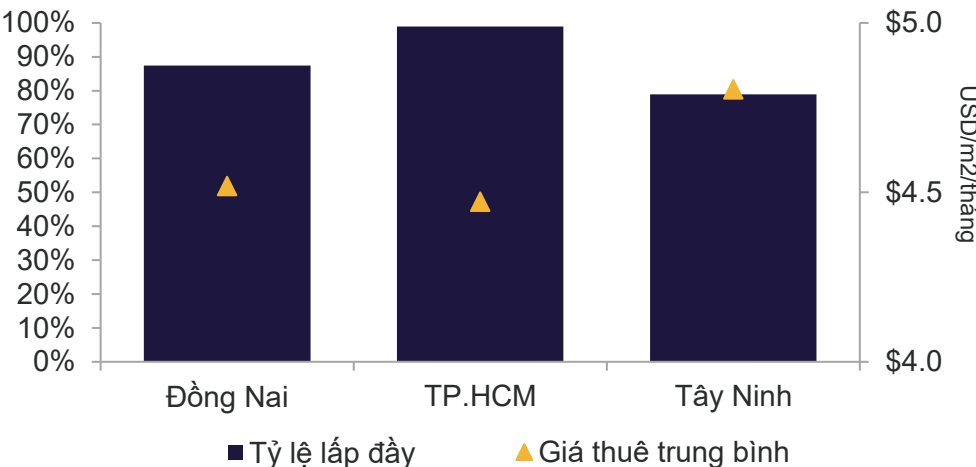
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q4 2025



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 4 năm 2025 = 26.500

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 4 năm 2025 = 26.500

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

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/thời hạn thuê)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (m2)	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/tháng)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (m2)	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/tháng)
Q4 2025	36.400	74%	45	\$ 185	6.599.785	92%	73.122	\$ 4,9	6.567.169	91%	57.282	\$ 4,6
QoQ	▲ 5,8%	▼ 1,0 đpt		▲ 2,77%	▲ 0,52%	◀▶		▲ 2,1%	◀▶	▲ 2 đpt		◀▶
YoY	▲ 27,7%	▼ 8,0 đpt	▼ 29,68%	▲ 5,11%	▲ 2,74%	▲ 16 đpt	▼ 67,64%	▲ 2,1%	▲ 4,23%	▲ 14 đpt	▲ 26,1%	▲ 2,2%

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 = 26.500 trong Q4 2025

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO LOẠI HÌNH, 2026- 2029

LOẠI HÌNH	NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI	TĂNG TRƯỞNG CAGR (2026 - 2029)
Đất KCN	3.800 ha	2,51%/năm
Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	944.000 m2	3,4%/năm
Nhà kho xây sẵn (RBW)	622.000 m2	2,3%/năm

DỰ ÁN NỔI BẬT TRIỂN KHAI TRONG Q4 2025

DỰ ÁN	KHU VỰC	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
KCN Bàu Cạn - Tân Hiệp	TP.HCM	Đất KCN	1000 ha	Tập đoàn KN Holdings
KCN Xuân Quế - Sông Nhạn	TP.HCM	Đất KCN	1000 ha	Tập đoàn KN Holdings
IMG Phước Đông - B7	Tây Ninh	RBF	34.000 m2	IMG Group

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT, 2026 - 2029

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ	NĂM TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
Mỹ Xuân - B1 Conac Expansion	Đất KCN	TP.HCM	77 ha	IDICO	2026
Frasers Property - RBF	RBF	TP.HCM	82.000 m2	Frasers Property	2026
KCN Vietnam Hồ Nai Giai Đoạn 3 RBF	RBF	Đồng Nai	51.500 m2	KCN Vietnam	2027
Logicross Nam Thuận - giai đoạn 2	RBW	Tây Ninh	93.000 m2	Mitsubishi Estate	2027

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

NGUYỄN LY LY

QUẢN LÝ, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU, VIỆT NAM

Ly.T.Nguyen@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.