

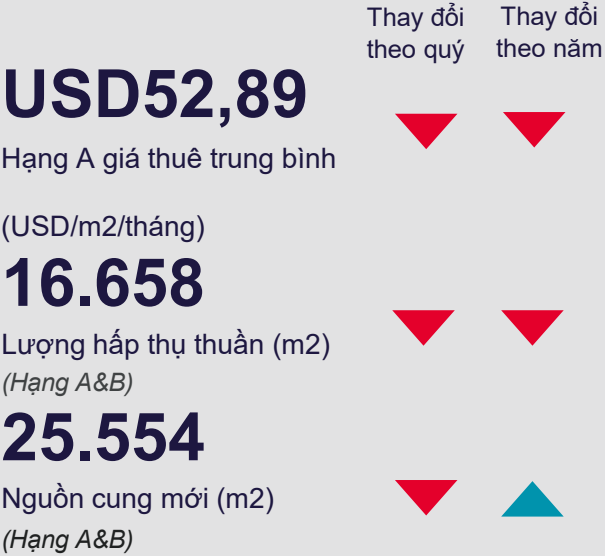


TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

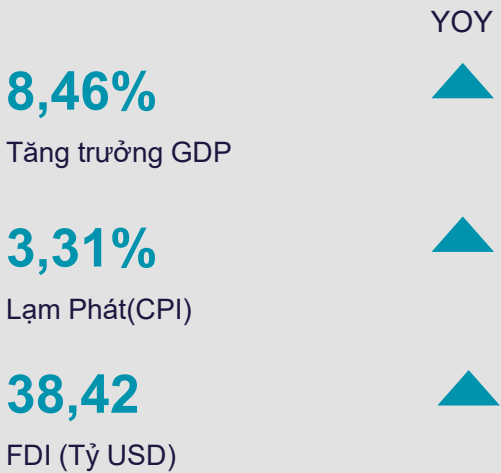
Q4 2025 Market Beat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q4 2025



Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: NGUỒN CUNG MỚI CHẠM 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 ghi nhận (~1.060.369 m2), Hạng A (~650.851 m2).

NGUỒN CẦU: PHÂN HÓA DỰA TRÊN GIÁ TRỊ

- Trong Q4 2025, lượng hấp thụ thuần toàn thị trường đạt 16.658 m2.
- Hạng A: Tỷ lệ lấp đầy ổn định, duy trì khoảng 86%, cho thấy các doanh nghiệp lớn tận dụng cơ hội các ưu đãi tốt của chủ tòa nhà tại các vị trí đặc địa (đảm bảo hình ảnh thương hiệu và tiêu chuẩn ESG).
 - Hạng B: Ghi nhận 16.472 m2 hấp thụ thuần. Hạng B - 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.

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.
- Hạng B: Giá thuê duy trì ổn định ở mức ~33,97 USD/m2/tháng, giảm nhẹ -0,91% QoQ nhưng vẫn tăng nhẹ 0,40% YoY, hưởng lợi từ dòng dịch chuyển của khách thuê tối ưu chi phí.

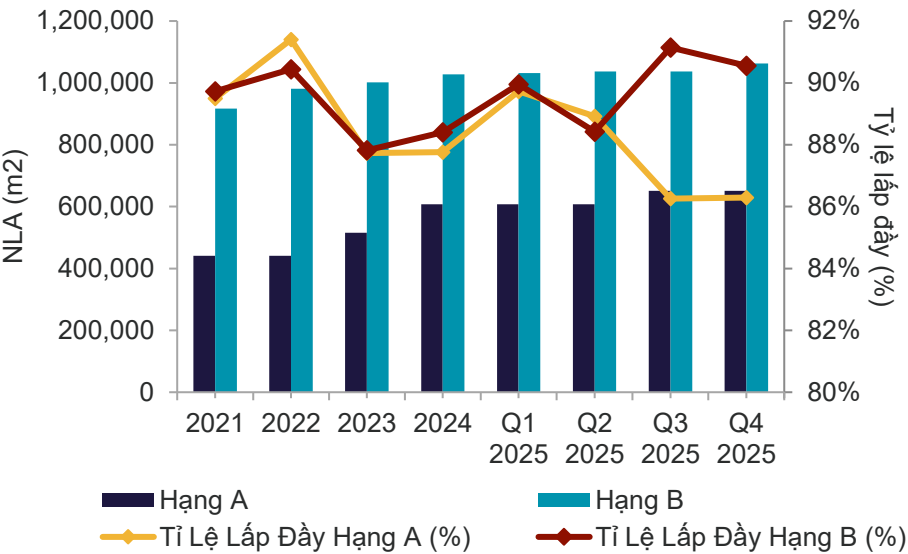
Nhìn chung, thị trường văn phòng Q4 2025 có sự phân hóa rõ rệt, khi Hạng A điều chỉnh để hấp thụ nguồn cung mới trong khi Hạng B duy trì ổn định, giữ nhịp cho toàn thị trường trong giai đoạn tái cân bằng.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG – TÁI ĐỊNH HÌNH CẠNH TRANH

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

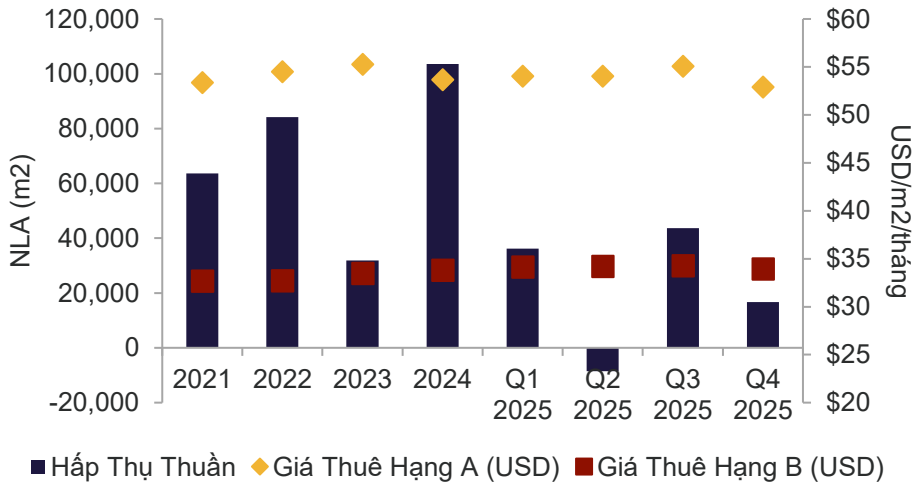
Thị trường vào chu kỳ cạnh tranh mới, trong đó chất lượng vận hành, tiện ích và tiêu chuẩn bền vững trở thành yếu tố quyết định khả năng giữ khách thuê, dẫn dắt bởi CNTT, được phẩm, tư vấn chiến lược và công nghệ cao,....

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
<i>theo quý</i>	▼41,2%	▼61,9%	▲1,51%	▲0,03 ppts	▼0,70 ppts	▼3,96%	▼0,91%
<i>theo năm</i>	◀▶	▼49,9%	▲4,83%	▼0,47 ppts	▲2,38 ppts	▼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

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
Saigon Centre 3	Quận 1	Keppel	20.000	Onwards
UOA Ba Son	Quận 1	UOA	~15.000	Onwards
Lotte EcoSmart City	Quận 2	Lotte	21.000	Onwards
Milennial Tower	Quận 7	UOA	60.492	2027
Hongfu Plaza	Quận 7	Hongfu	28.553	2026

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

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)

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)

15.165

Diện tích đã cho thuê (m2)
(Hạng A&B)

17.465

Nguồn cung hiện hữu (m2)
(Hạng A&B)

Thay đổi
theo quý



Thay đổi
theo quý



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 quy mô thị trường của 4 dự án hạng B đang vận hành và không có nguồn cung mới.

- Bình Dương: duy trì khoảng 37.121 m2 từ 2 dự án hiện hữu. Điển hình là WTC Tower đạt chuẩn văn phòng hạng B.
- Bà Rịa - Vũng Tàu: ghi nhận 17.465 m2 văn phòng cho thuê, quy mô không đổi so với quý trước, 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 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 đến từ nhóm doanh nghiệp FDI và công nghiệp nhẹ.
- 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 đến từ doanh nghiệp logistics và năng lượng, với đặc điểm thuê dài hạn và ít biến động.

GIÁ THUÊ: HỢP LÝ TRONG BỐI CẢNH ÍT CẠNH TRANH

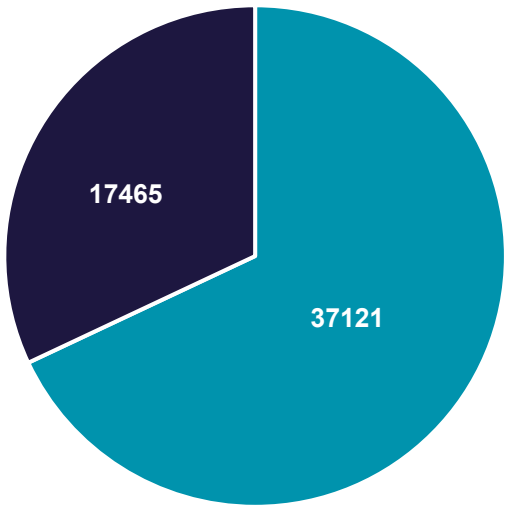
- Bình Dương: Giá thuê trung bình đạt USD 14,3/m2/tháng, tăng 22,7% QoQ, phản ánh tình trạng khan hiếm nguồn cung và mức sẵn sàng chi trả cao hơn.
- Bà Rịa - Vũng Tàu: Giá thuê đạt USD 9,30/m2/tháng, giảm 7,0% QoQ, cho thấy chiến lược điều chỉnh giá nhằm tối ưu hóa tỷ lệ lấp đầy.

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 mong muốn tìm một khu văn phòng hiện đại chất lượng cao hơn trong các khu công nghiệp.

- Bình Dương: Dự kiến bổ sung 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.
- Bà Rịa - Vũng Tàu: Chưa ghi nhận nguồn cung mới trong ngắn hạn, 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.

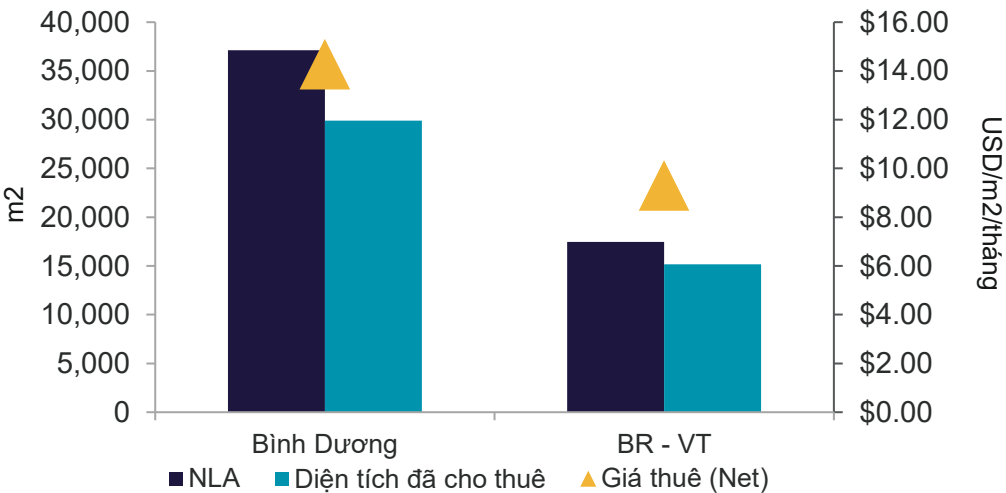
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU Q4 2025



■ 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