



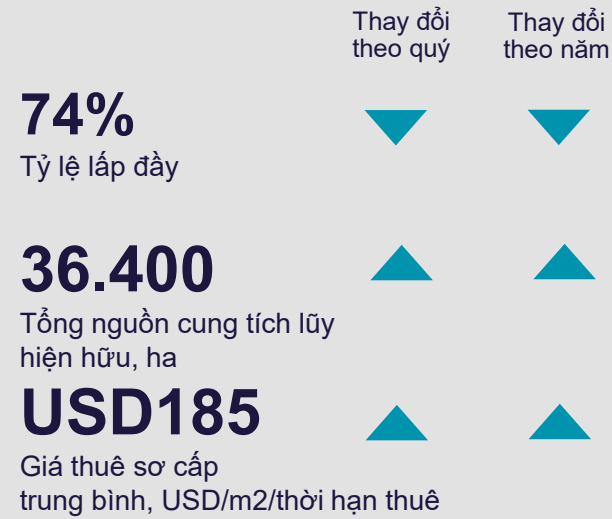
BẮT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM

Q4 2025 MarketBeat

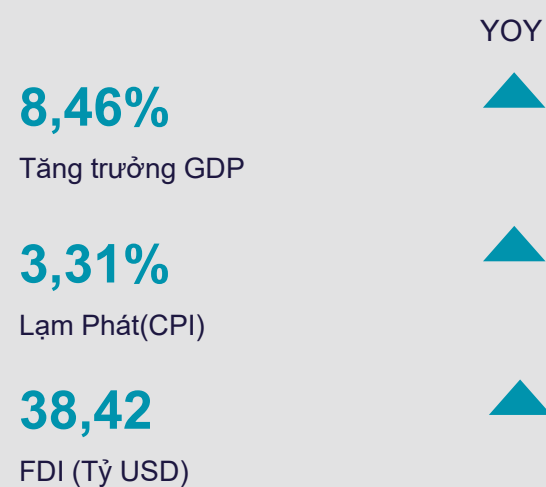
Better never settles

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 ĐẦU NGUỒN CUNG MỚI

- Vùng kinh tế trọng điểm (KTTĐ) phía Nam đạt 36.400 ha tổng cung tích lũy, tăng trưởng 5,8% QoQ và tăng mạnh gần 28% YoY.
- Đồng Nai ghi nhận sự gia nhập của 2.000 ha đất công nghiệp mới từ GD1 KCN Bàu Cạn - Tân Hiệp và KCN Xuân Quế - Sông Nhạn, nâng thị phần khu vực lên 33%.
- TP.HCM & Tây Ninh lần lượt nắm giữ 45% và 22% thị phần; trong đó TP.HCM tiếp tục khẳng định vị thế hạt nhân của toàn vùng.

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

- Thị trường chung điều chỉnh tỷ lệ lấp đầy về mức 74% với mức hấp thụ thuần khiêm tốn 45 ha, phản ánh sự thận trọng của doanh nghiệp trước tốc độ gia nhập ồ ạt của nguồn cung mới.
- TP.HCM duy trì tỷ lệ lấp đầy dẫn đầu khu vực ở mức 84,37%, minh chứng cho sức hút bền vững của thị trường trọng điểm.
- Đồng Nai giữ mức 71,62%. Trong khi đó, Tây Ninh chiếm khoảng 58,23% tỷ lệ lấp đầy.

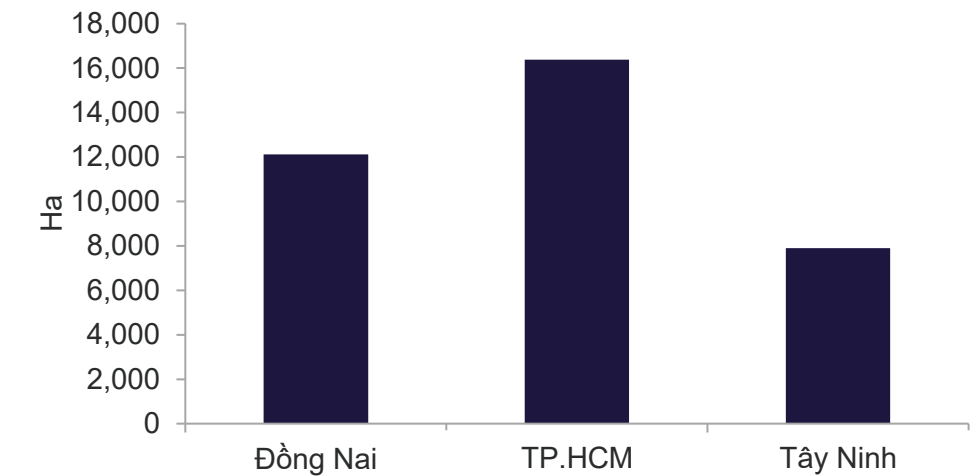
GIÁ THUÊ: GIÁ THUÊ ĐẤT KCN CÓ SỰ GIA TĂNG

- Giá chào thuê toàn vùng đạt 185 USD/m2/Thời hạn thuê, tăng 2,78% QoQ và 5,11% YoY
- Bất chấp nguồn cung mới dồi dào, giá thuê vẫn duy trì xu hướng tăng, phản ánh kỳ vọng cao vào tiềm năng phát triển của các quỹ đất công nghiệp thế hệ mới.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

- Giai đoạn 2026-2029: Dự kiến gần 3.800 ha nguồn cung mới. Trong đó, TP.HCM đóng vai trò hạt nhân với 2.600 ha, ưu tiên phát triển mô hình siêu đô thị công nghiệp xanh và tích hợp sâu tiêu chuẩn ESG.
- Kết nối hạ tầng: Sân bay Long Thành, cảng Cái Mép - Thị Vải và mạng lưới cao tốc vành đai sẽ xóa nhòa rào cản địa lý, biến các quỹ đất tại Đồng Nai, Tây Ninh thành các mắt xích logistics chiến lược.
- Chuyển dịch cơ cấu: Thị trường chuyển mình từ sản xuất đơn thuần sang hệ sinh thái Công nghiệp - Dịch vụ - R&D, định vị khu vực phía Nam là cứ điểm sản xuất công nghệ cao hàng đầu Đông Nam Á.

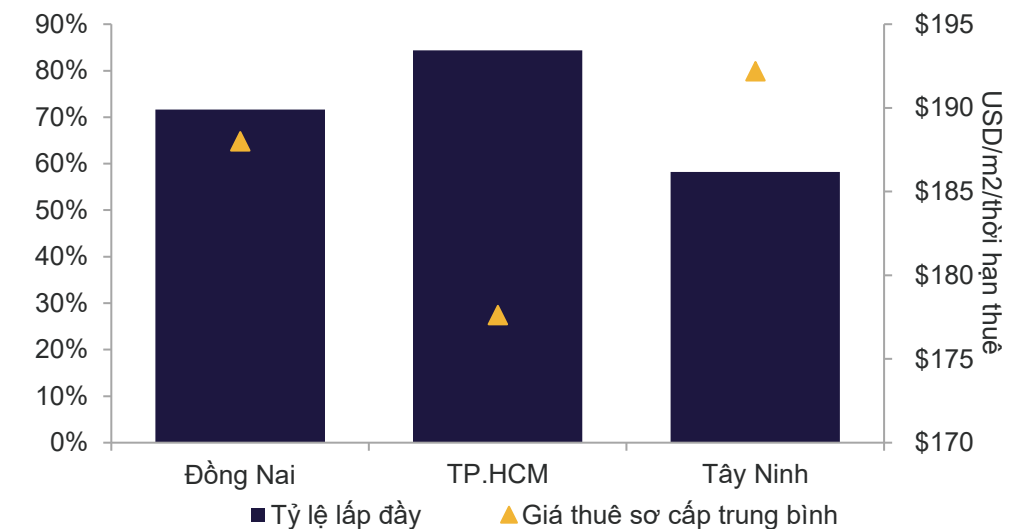
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q4 2025



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

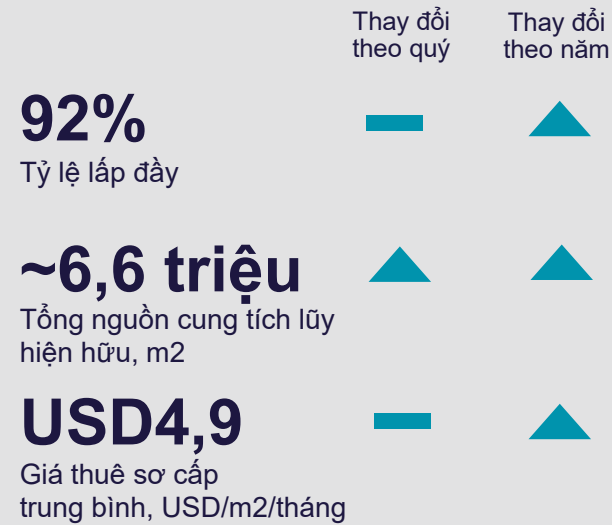
VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM (*)

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q4 2025

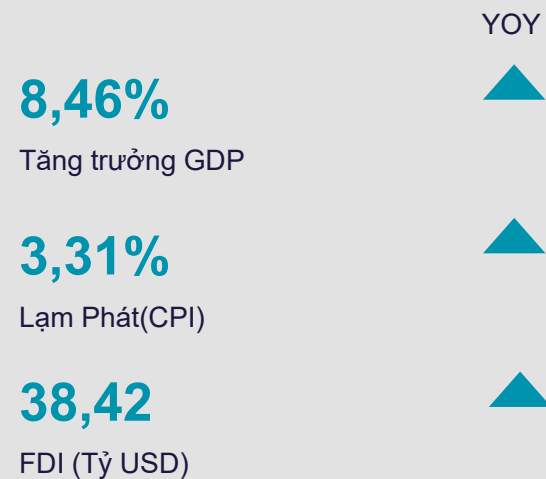
(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam là Vùng Đông Nam Bộ bao gồm các tỉnh sau khi sáp nhập Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Tây Ninh

NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q4 2025



Nguồn: GSO

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

- Vùng KTTĐ phía Nam đạt xấp xỉ 6,6 triệu m2 diện tích sàn cho thuê (NLA) tích lũy tính đến Q4 2025.
- Tây Ninh ghi nhận sự bổ sung của 34.000 m2 cung mới, đạt mức tăng trưởng 2,58% QoQ và nâng tổng nguồn cung khu vực lên 1,3 triệu m2.
- TP.HCM & Đồng Nai duy trì sự ổn định về quy mô với diện tích lần lượt đạt khoảng 3,1 triệu m2 và 2,1 triệu m2.

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

- Sức hấp thụ thuần toàn thị trường đạt khoảng 73.122 m2, minh chứng cho nhu cầu mạnh mẽ đối với loại hình nhà xưởng xây sẵn.
- Hiệu suất cho thuê ghi nhận sự đồng đều giữa các khu vực khi Đồng Nai dẫn đầu với 94%, TP.HCM đạt 92% và Tây Ninh chậm mốc 90%.
- Động lực tăng trưởng đến từ các doanh nghiệp cơ khí chính xác và thiết bị nội thất (Mỹ, Châu Âu), ưu tiên nhà xưởng hiện đại để tối ưu chi phí và rút ngắn thời gian vận hành.

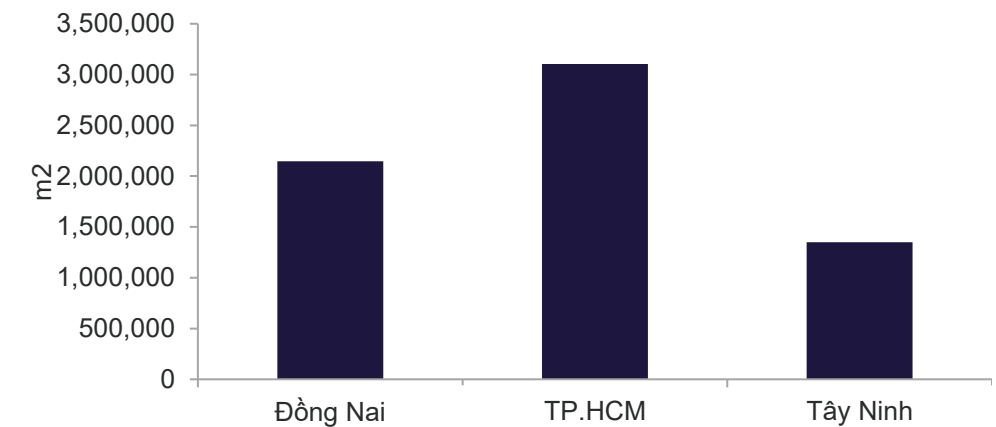
GIÁ THUÊ: DUY TRÌ ỔN ĐỊNH, TĂNG NHẸ SO VỚI CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

- Giá thuê trung bình đạt 4,9 USD/m2/tháng, tăng khoảng 2,1% so với quý trước và cùng kỳ năm 2024.
- Sự điều chỉnh giá phản ánh sức cầu lớn đối với các phân khúc nhà xưởng đạt chuẩn chất lượng cao và sở hữu vị trí giao thương thuận lợi.

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

- Giai đoạn 2026-2029F dự kiến đón nhận 944.000 m2 cung mới; TP.HCM giữ vai trò hạt nhân với hơn 800.000 m2 nhằm đón đầu dòng vốn FDI bán dẫn và công nghệ cao.
- Đòn bẩy hạ tầng từ đường Vành đai 3, 4 và sân bay Long Thành cùng cơ chế số hóa hành chính giúp rút ngắn thời gian thâm nhập thị trường cho các doanh nghiệp.
- Tiêu chuẩn ESG trở thành ưu tiên hàng đầu, định vị phía Nam là trung tâm sản xuất bền vững và đáp ứng lộ trình trung hòa carbon của các tập đoàn đa quốc gia.

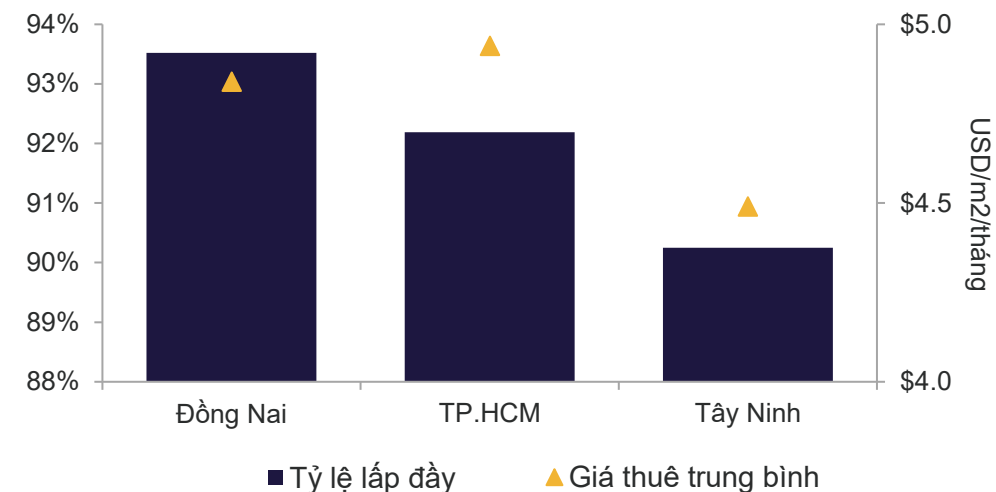
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q4 2025



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

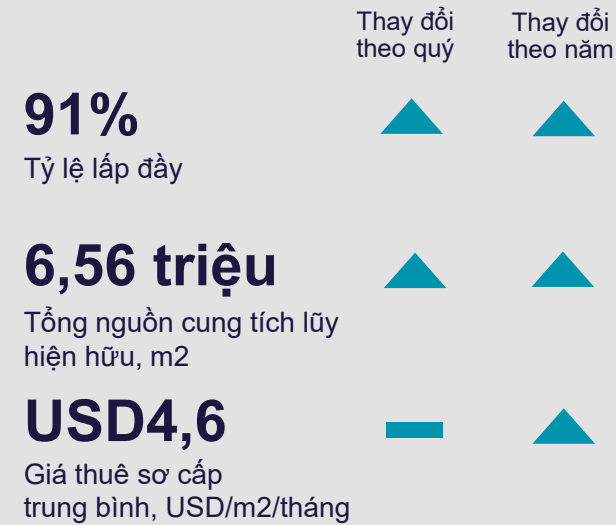


Nguồn: Cushman & Wakefield

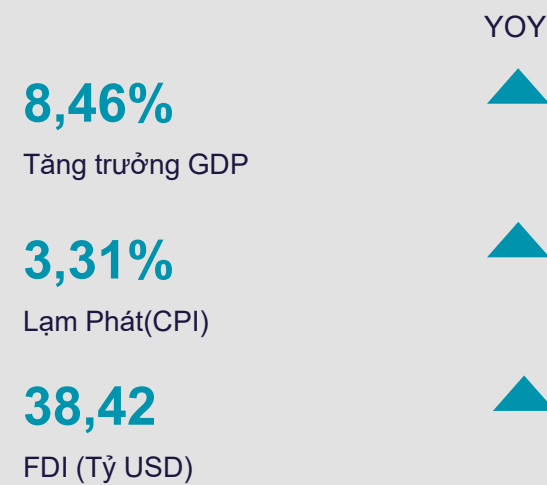
Lưu ý: Tất cả giá thuê của RBF/RBW đều bao gồm phí dịch vụ (SC) nhưng không bao gồm thuế VAT. Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Quý 4 năm 2025 = 26.500

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

- Thị trường RBW đạt 6,6 triệu m2 tổng cung tích lũy, tăng trưởng 4,7% YoY và không ghi nhận dự án mới gia nhập trong Q4 2025.
- TP.HCM & Đồng Nai tiếp tục chiếm lĩnh thị phần với tỷ lệ lần lượt là 45% và 32%.
- Chiến lược của chủ đầu tư ưu tiên tối ưu hóa tỷ lệ lấp đầy hiện hữu và nâng cấp chất lượng vận hành.

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

- Sức hấp thụ thuần toàn vùng đạt 57.282 m2, đưa tỷ lệ lấp đầy trung bình chạm mốc 90,7%.
- TP.HCM đạt tỷ lệ lấp đầy cao nhất khu vực với 98%, nguồn cầu dần dịch chuyển sang các thị trường vệ tinh.
- Đồng Nai & Tây Ninh hưởng lợi từ làn sóng dịch chuyển với tỷ lệ lấp đầy lần lượt đạt 87,4% và 78,9%, khẳng định hiệu quả của mô hình phân phối vệ tinh.
- Động lực thuê chính đến từ các doanh nghiệp thương mại điện tử (e-commerce) và nhóm hàng tiêu dùng nhanh (FMCG).

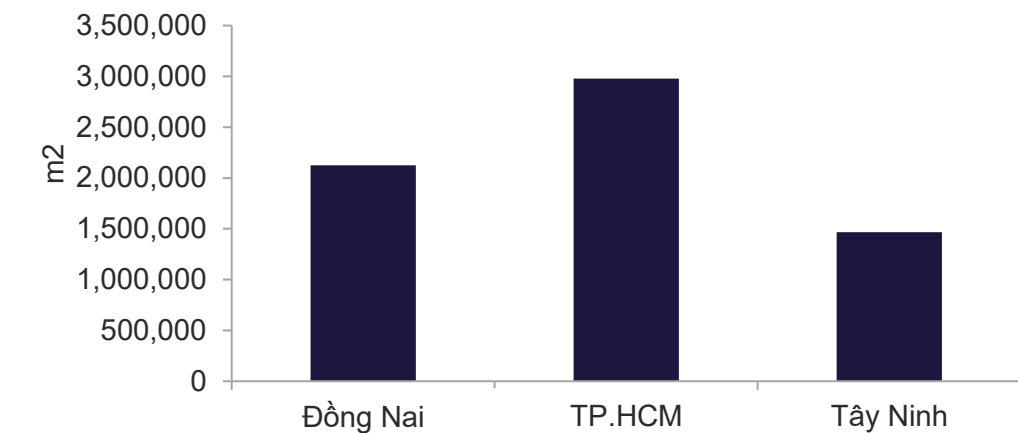
GIÁ THUÊ: GIÁ THUÊ NHÀ KHO ỔN ĐỊNH

- Giá thuê trung bình giữ vững ở mức 4,6 USD/m2/tháng, không thay đổi so với quý trước và tăng nhẹ 2,2% YoY.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

- Giai đoạn 2026-2029F dự kiến đón nhận thêm 622.000 m2 cung mới, tập trung vào tiêu chuẩn kỹ thuật cao, tích hợp công nghệ tự động hóa và ESG.
- Logistics chặng cuối (last-mile) trở thành phân khúc trọng tâm nhằm đáp ứng nhu cầu khắt khe từ ngành dược phẩm, hàng tiêu dùng và thương mại điện tử.
- Hạ tầng giao thông từ đường Vành đai 3, 4 và sân bay Long Thành đóng vai trò "cú hích" chuyển hóa các khu vực ngoại vi thành cửa ngõ logistics lý tưởng.
- Mạng lưới tích hợp sau sáp nhập tỉnh cùng hạ tầng cảng biển hiện đại củng cố vị thế trung tâm trung chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu của khu vực phía Nam.

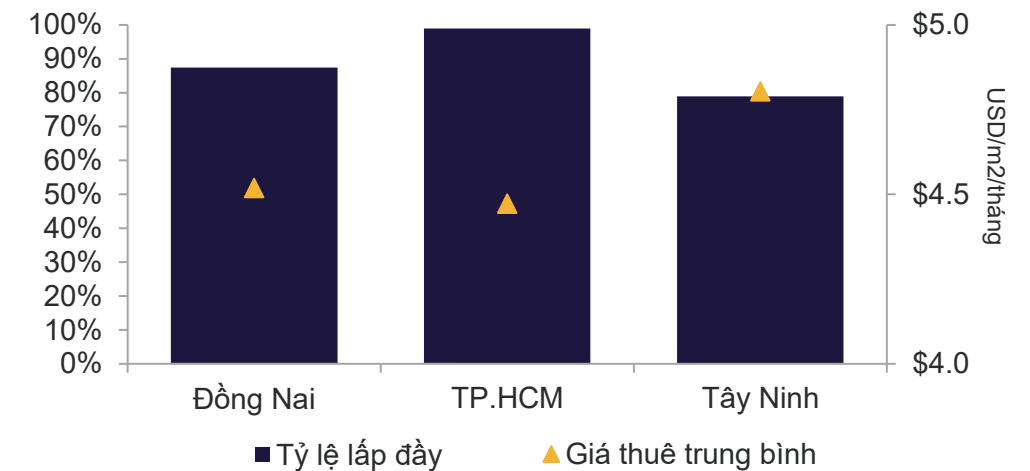
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q4 2025



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 (CĐT) 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.