



TP, HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Q1 2026 Market Beat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

USD53,5

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

Thay đổi
theo quý



Thay đổi
theo năm



37.317

Lượng hấp thụ thuần (m2)
(Hạng A&B)



22.021

Nguồn cung mới (m2)
(Hạng A&B)



CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2026

7,8%

Tăng trưởng GDP

Thay đổi
theo năm



Triển vọng



3,5%

Lạm Phát(CPI)



15,2

FDI (Tỷ USD)



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Moody's Analytics

Triển vọng được dựa trên dự báo của Moody's và góc
nhìn của Cushman & Wakefield (CW).

NGUỒN CUNG: TĂNG TRƯỞNG RÒNG HẠN CHẾ TRONG BỐI CẢNH THU HẸP NGUỒN CUNG
KHU TRUNG TÂM

Tổng nguồn cung đạt 1,74 triệu m2. Nguồn cung ngoài CBD tiếp tục dẫn dắt tăng trưởng trong khi khu trung tâm bị hạn chế trong ngắn hạn. Q1 2026 ghi nhận 22.021 m2 nguồn cung mới, chủ yếu từ Hạng B ngoài CBD.

Tuy nhiên, nguồn cung mới bị bù trừ bởi các tòa nhà đã lỗi thời trong khu CBD. Hongkong and Shanghai Hotels đã chấm dứt quyền sở hữu và vận hành tòa nhà The Landmark Vietnam sau khi giải thể liên doanh hợp tác lâu năm. Ngoài ra, một tòa nhà khác đang trong quá trình chuyển nhượng quyền sở hữu hiện các hoạt động cho thuê thương mại tạm thời không ghi nhận. Điều này phản ánh sự suy giảm dần của khu lõi CBD, trong khi các dự án hạng B vẫn tiếp tục hỗ trợ tăng trưởng nguồn cung tổng thể.

NHU CẦU: PHỤC HỒI DẪN DẮT BỞI CHẤT LƯỢNG TRONG BỐI CẢNH TỐI ƯU CHI PHÍ

Trong Q1 2026, tổng hấp thụ ròng toàn thị trường đạt 34.317 m2 (+106% QoQ; -5,2% YoY), đánh dấu sự phục hồi mạnh sau giai đoạn chững cuối năm và phản ánh các nhu cầu thuê bị trì hoãn quay trở lại. Xu hướng cải thiện được hỗ trợ bởi cả nhu cầu mở rộng và di dời, khi khách thuê tận dụng điều kiện để tối đa hóa chi phí và các tòa nhà mới được hấp thụ khoảng 70-80% ngay trong quý.

- Hạng A ghi nhận 13.312 m2 hấp thụ ròng, đưa tỷ lệ lấp đầy tăng lên 88,3% (+2,4 dpts QoQ, -1,1 dpts YoY). Điều này phản ánh hoạt động thuê tích cực từ các khách thuê lớn ưu tiên di dời và nâng cấp lên không gian chất lượng cao, tiếp tục duy trì xu hướng "Flight-to-quality".
- Hạng B tiếp tục là động lực chính, đóng góp 21.005 m² (~61% tổng hấp thụ) và tỷ lệ lấp đầy đạt 90,9% (+0,4 dpt QoQ và +1,0 dpt YoY). Khu vực ngoài trung tâm thu hút mạnh sự quan tâm khi doanh nghiệp tập trung tối ưu chi phí và xu hướng phi tập trung hóa, duy trì tính bền vững của phân khúc này trong chu kỳ hiện tại.

GIÁ THUÊ: HẠNG A PHỤC HỒI NHỜ VỊ TRÍ ĐẮC ĐỊA, HẠNG B ĐIỀU CHỈNH NHẸ

- Giá thuê Hạng A tăng lên 53,5 USD/m2/tháng (+1,3% QoQ; -0,9% YoY), phản ánh sự phục hồi khi hoạt động cho thuê cải thiện và các dự án mới tại vị trí đắc địa dần ổn định sau giai đoạn đầu vận hành. Xu hướng tăng cho thấy các chủ đầu tư sở hữu tài sản chất lượng cao đang dần lấy lại khả năng định giá.
- Giá thuê Hạng B đạt 33,5 USD/m2/tháng (-1,3% QoQ; -1,9% YoY), chịu áp lực giảm nhẹ do cạnh tranh gia tăng tại khu vực ngoài trung tâm. Tuy vậy, phân khúc này vẫn duy trì sự ổn định nhờ nhu cầu bền vững từ nhóm khách thuê nhạy cảm chi phí và xu hướng dịch chuyển ra ngoài trung tâm.

Nhìn chung, thị trường tiếp tục cho thấy sự phân hóa rõ rệt về hiệu suất cho thuê giữa phân khúc hạng A và hạng B, đồng thời ghi nhận tăng trưởng chọn lọc tại các vị trí đắc địa. Phân khúc hạng A đang bước vào giai đoạn tăng giá nhờ nhu cầu đều và nguồn cung mới hạn chế, trong khi giá thuê hạng B bắt đầu điều chỉnh giảm nhẹ do nguồn cung mới gia tăng trong ngắn hạn và cạnh tranh ngày càng gay gắt.

TRIỂN VỌNG: XU HƯỚNG PHÂN HÓA TÁI ĐỊNH HÌNH THỊ TRƯỜNG

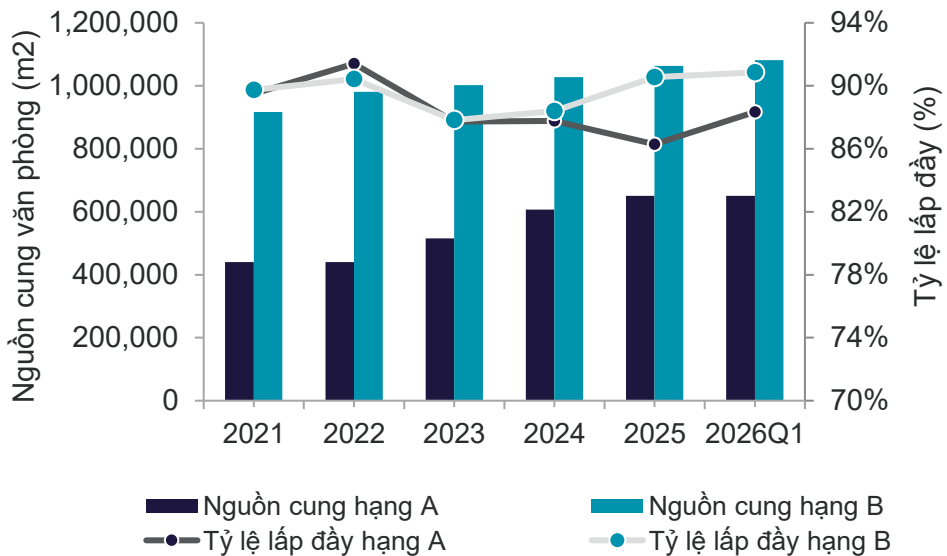
Thị trường văn phòng TP.HCM dự kiến sẽ bổ sung khoảng 318.763 m² diện tích cho thuê thuần (NLA) đến năm 2029, với nguồn cung mở rộng từ khu trung tâm (CBD) sang các khu vực phía Đông và phía Nam.

Khi thị trường phân hóa, nhu cầu chủ yếu đến từ các ngành Công nghệ/IT, Tài chính và Sản xuất:

- Hạng A tiếp tục thu hút khách thuê nhờ chất lượng, hình ảnh thương hiệu và tiêu chuẩn ESG
- Hạng B đóng vai trò là lựa chọn tối ưu chi phí, hỗ trợ nhu cầu di dời và tái cơ cấu không gian.

Nhìn chung, thị trường ngày càng chú trọng vào tính bền vững và sự linh hoạt của không gian làm việc.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY Q1 2026



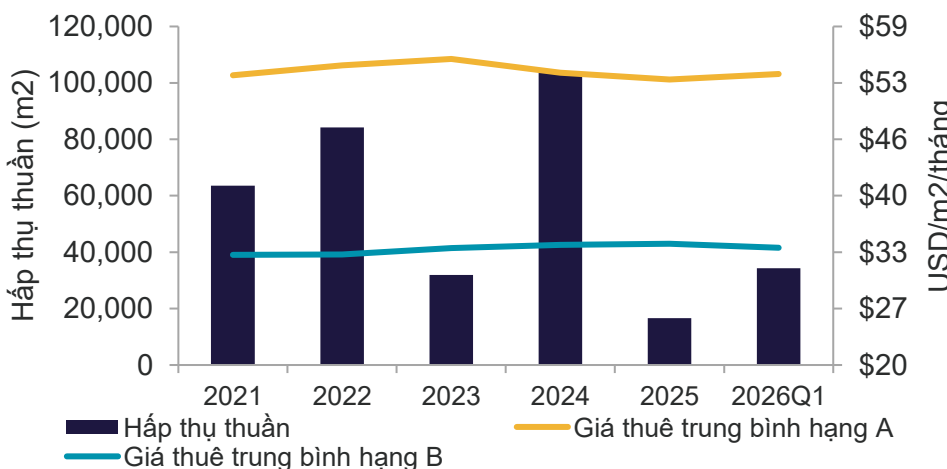
Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT

USD/VND = 26.200 tính đến Q1 2026

Giá thuê được niêm yết bằng VND có thể thay đổi tùy theo tỷ giá hối đoái hiện hành tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê.

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT

USD/VND = 26.200 tính đến Q1 2026

Giá thuê được niêm yết bằng VND có thể thay đổi tùy theo tỷ giá hối đoái hiện hành tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê.

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	NGUỒN CUNG MỚI (M2)	LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN (M2)	TỔNG NGUỒN CUNG (M2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)		GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/M2/THÁNG)	
				Hạng A	Hạng B	Hạng A	Hạng B
YTD 2026	22.021	34.317	-	-	-	-	-
Q1 2026	22.021	34.317	1.735.710	88,3%	90,9%	\$ 53,5	\$ 33,5
theo quý	-	▲ 106%	▲ 1,1%	▲ 2,4 đpts	▲ 0,4 đpt	▲ 1,3%	▼ 1,3%
theo năm	-	▼ 5,2%	▲ 5,7%	▼ 1,1 đpts	▲ 1,0 đpt	▼ 0,9%	▼ 1,9%

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.200 tính đến Q1 2026
Giá thuê được niêm yết bằng VND có thể thay đổi tùy theo tỷ giá hối đoái hiện hành tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê.

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2026 - 2029F

KHU VỰC	NFA (m2)
Trung tâm	151.410
Rìa trung tâm	N/A
Phía Đông	97.048
Phía Nam	70.305
TỔNG	318.763

DỰ ÁN MỚI Q1 2026

DỰ ÁN	HẠNG	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (M2)
Tân Thuận Tower (TTC)	B	Nam	Tân Thuận	14.535
A&T Tower	B	Trung tâm	Kinh Doanh An Khang	6.403
Halo Building	B	Rìa Trung tâm	Resco	18.950

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	THỊ TRƯỜNG	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m2)	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
The Kross	Quận 1	Trung Viet Corp.	31.948	2026F
Hongfu Plaza	Quận 7	Hongfu	28.553	2026F
Millennial Tower	Quận 7	UOA Group	41.752	2027F
UOA Tower III	Quận 3	UOA Group	25.413	2028F
Saigon Centre 3	Quận 1	Keppel	20.000	2029F
UOB Plaza	Quận 1	UOB Group	27.500	2029F

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	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

MINH HOANG
TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Nguyetminh.Hoang@cushwake.com

LY LY NGUYEN
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.

©2026 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.

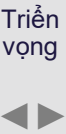
Không có nội dung nào trong báo cáo này được hiểu là chỉ báo về hiệu suất tương lai của chứng khoán CWK. Bạn không nên mua hoặc bán chứng khoán - của CWK hoặc bất kỳ công ty nào khác - dựa trên quan điểm tại đây. CWK từ chối mọi trách nhiệm đối với chứng khoán được mua hoặc bán dựa trên thông tin trong 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

USD20,2

Giá thuê gộp trung bình (USD/m2/tháng)



30.512

Diện tích đã cho thuê (m2) (Hạng A&B)



37.121

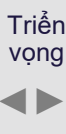
Nguồn cung hiện hữu (m2) (Hạng A&B)



BÀ RỊA – VŨNG TÀU

USD10,4

Giá thuê gộp trung bình (USD/m2/tháng)



15.265

Diện tích đã cho thuê (m2) (Hạng A&B)



17.465

Nguồn cung hiện hữu (m2) (Hạng A&B)



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

NGUỒN CUNG: HẠN CHẾ, CHẤT LƯỢNG TỪNG BƯỚC NÂNG CAO

Tổng nguồn cung văn phòng tại hai thị trường trong Q1 2026 duy trì ở mức khoảng 54.586 m2, đến từ bốn tòa nhà Hạng B đang vận hành, cho thấy quy mô nguồn cung gần như không thay đổi so với năm 2025 khi không có dự án mới hoàn thành trong quý.

- Bình Dương: Nguồn cung giữ nguyên ở mức 37.121 m2 từ hai dự án. Các tòa nhà đã đi vào hoạt động như WTC và Becamex Tower tiếp tục vận hành ổn định, từng bước nâng cao tiêu chuẩn Hạng B và thu hút nhu cầu từ các doanh nghiệp sản xuất và khối FDI.
- Bà Rịa – Vũng Tàu: Tổng nguồn cung duy trì ở mức 17.465 m2, không đổi theo quý. Thị trường vẫn đang trong giai đoạn phát triển ban đầu, với nguồn cung chủ yếu phục vụ các ngành liên quan đến cảng biển, logistics và kinh tế biển.

NGUỒN CẦU: HẤP THỤ THUẦN ỔN ĐỊNH TRONG BỐI CẢNH PHÂN HÓA

Tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt ~84,5% trong Q1 2026, tăng từ 82,6% trong Q4 2025, cho thấy hấp thụ rủng tiếp tục duy trì dù không có nguồn cung mới, với đà tăng dần ổn định sau giai đoạn phục hồi mạnh cuối 2025.

- Bình Dương: Tỷ lệ lấp đầy đạt 82% (+1 điểm % theo quý), phản ánh nhu cầu ổn định từ doanh nghiệp FDI và khối công nghiệp. Đà tăng chậm lại cho thấy hấp thụ vẫn tích cực nhưng đã hạ nhiệt sau Q4 2025.
- Bà Rịa – Vũng Tàu: Tỷ lệ lấp đầy duy trì 87% (không đổi theo quý), tiếp tục cao nhất trong hai thị trường. Hiệu suất ổn định cho thấy nền tảng khách thuê bền vững, chủ yếu từ logistics và năng lượng với hợp đồng dài hạn.

GIÁ THUÊ: ĐÀ TĂNG TẠI BÌNH DƯƠNG, PHỤC HỒI TẠI BR-VT

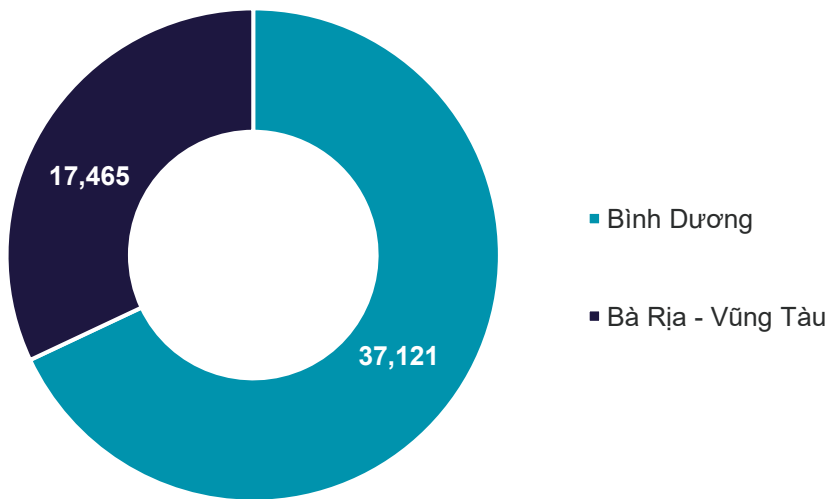
- Bình Dương: Giá thuê trung bình đạt ~\$20.2/m2/tháng trong Q1 2026 (+3,7% theo quý), duy trì xu hướng tăng. Điều này phản ánh nguồn cung Hạng B chất lượng dần khan hiếm và mức chi trả cao từ khách thuê FDI và công nghiệp.
- Bà Rịa – Vũng Tàu: Giá thuê trung bình phục hồi lên ~\$10,4/m2/tháng (+11,4% theo quý), sau điều chỉnh trong Q4. Mức tăng cho thấy tín hiệu cải thiện giá tại các tài sản vận hành tốt khi thị trường dần ổn định.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: FDI DẪN ĐẦU, NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI CÓ CHỌN LỌC

Cả hai thị trường dự kiến duy trì xu hướng tích cực, nhờ dòng vốn FDI, hạ tầng giao thông – logistics cải thiện và xu hướng dịch chuyển sang văn phòng chất lượng cao trong hệ sinh thái công nghiệp.

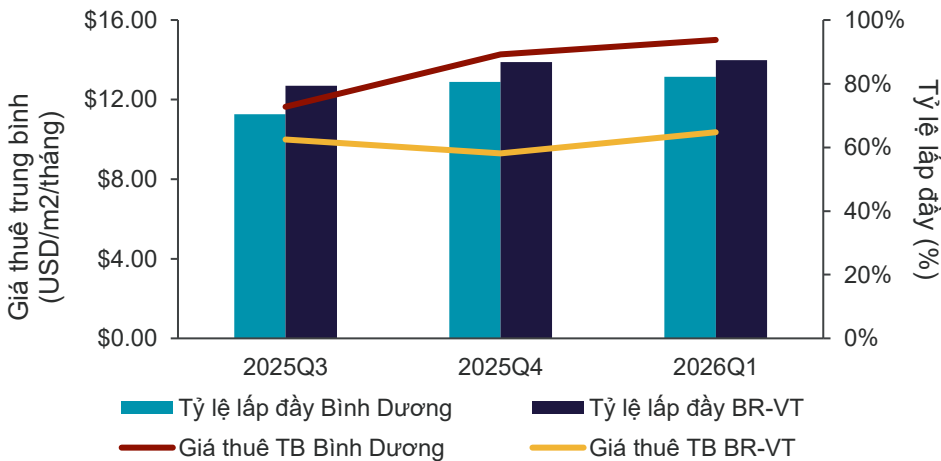
- Bình Dương: Dự kiến bổ sung ~14.500 m² trong giai đoạn 2026–2029F, cho thấy mở rộng ở mức vừa phải và có chọn lọc. Nguồn cung tương lai vẫn hạn chế, chủ yếu trong các khu công nghiệp – đô thị tích hợp, củng cố vai trò thị trường vệ tinh của TP.HCM.
- Bà Rịa – Vũng Tàu: Chưa ghi nhận nguồn cung mới trong ngắn hạn, phản ánh triển vọng phát triển còn hạn chế. Tuy nhiên, nhu cầu dự kiến tăng nhờ FDI logistics và năng lượng, đặc biệt quanh cụm cảng Cái Mép – Thị Vải, hỗ trợ tăng trưởng nhu cầu văn phòng điều hành và không gian chuyên biệt.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT

USD/VND = 26.200 tính đến Q1 2026

Giá thuê được niêm yết bằng VND có thể thay đổi tùy theo tỷ giá hối đoái hiện hành tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê.