

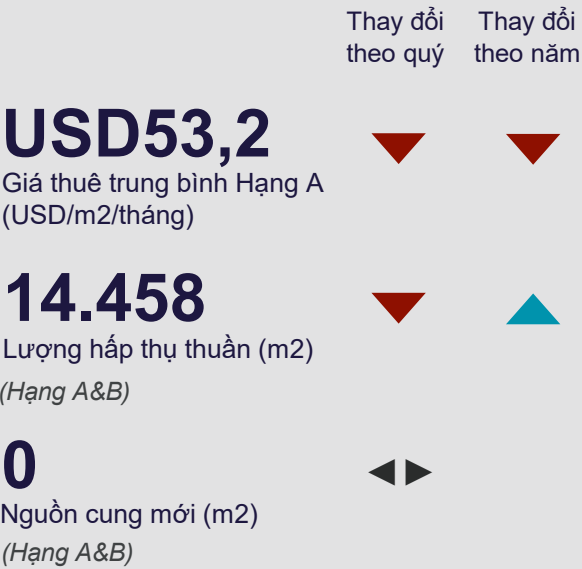


TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

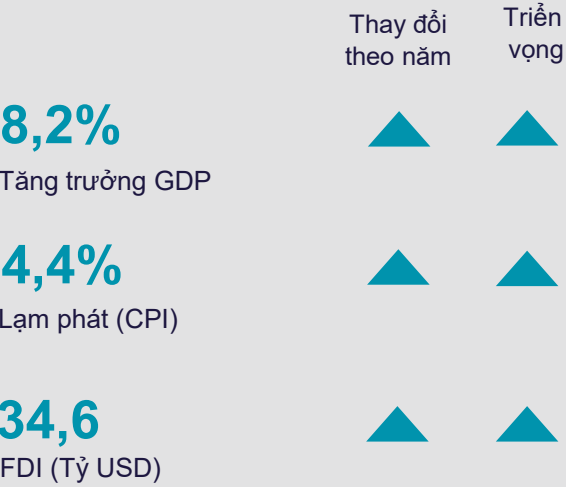
Q2 2026 Market Beat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2026



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: KHÔNG GHI NHẬN DỰ ÁN MỚI HOÀN THÀNH, NGUỒN CUNG DUY TRÌ ỔN ĐỊNH

Tổng nguồn cung văn phòng duy trì ổn định ở mức khoảng 1,73 triệu m² NLA trong Q2 2026 do không có dự án mới gia nhập thị trường. Trong bối cảnh nguồn cung mới hạn chế, thị trường tiếp tục hấp thụ diện tích từ các dự án đã hoàn thành trước đó, đồng thời các chủ đầu tư tập trung nâng cao tỷ lệ lấp đầy và duy trì khách thuê trong môi trường cạnh tranh ngày càng gia tăng.

NGUỒN CẦU: ĐÀ CHO THUÊ TIẾP TỤC CẢI THIỆN

Tổng diện tích hấp thụ thuần đạt khoảng 14.458m² trong Q2 2026 nhờ nhu cầu mở rộng và dịch chuyển văn phòng. Tỷ lệ lấp đầy cải thiện ở cả hai hạng, với Hạng A đạt 89,8% (+1,4 đpt QoQ) và Hạng B tăng lên 91,3% (+0,5 đpt QoQ), phản ánh nhu cầu cân bằng đối với cả giải pháp nâng cấp không gian chất lượng cao (flight-to-quality) và tối ưu hóa chi phí văn phòng.

Các giao dịch nổi bật trong quý cho thấy nhu cầu thuê tích cực từ các doanh nghiệp thuộc ngành sản xuất, y tế và hàng tiêu dung nhanh (FMCG).

GIÁ THUÊ: DUY TRÌ ỔN ĐỊNH TRONG BỐI CẢNH TỶ LỆ LẤP ĐẦY CẢI THIỆN

Giá thuê trung bình duy trì tương đối ổn định trong Q2 2026 mặc dù tỷ lệ lấp đầy tiếp tục cải thiện. Giá thuê Hạng A giảm nhẹ về 53,2 USD/m²/tháng, trong khi giá thuê Hạng B giảm về 33,3 USD/m²/tháng, phản ánh mức độ cạnh tranh hiện hữu giữa các chủ đầu tư cùng các chính sách ưu đãi thuê được áp dụng tại một số dự án nhằm thu hút và giữ chân khách thuê.

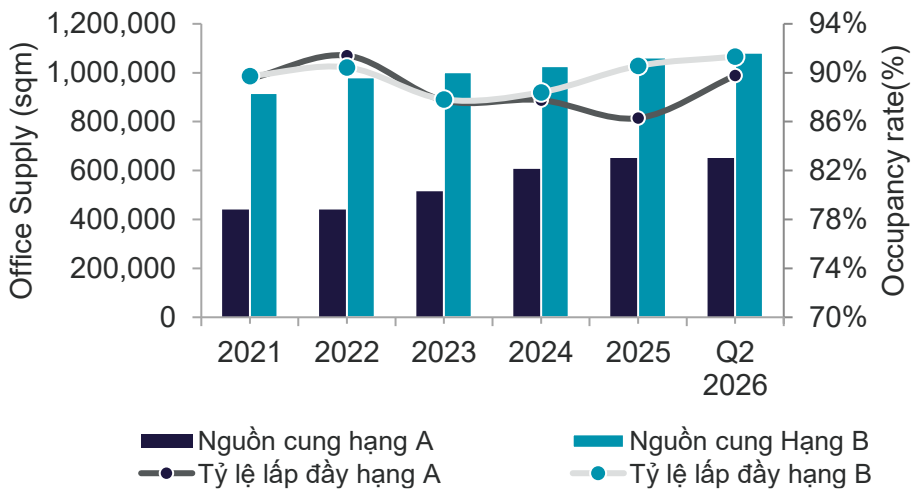
Thị trường tiếp tục nghiêng về phía có lợi cho khách thuê. Mặc dù tỷ lệ lấp đầy cải thiện, áp lực giảm giá thuê có thể giảm nhẹ tại các dự án có hiệu quả hoạt động tốt

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: XU HƯỚNG “FLIGHT-TO-QUALITY” VÀ DỊCH CHUYỂN RA NGOÀI TRUNG TÂM TIẾP DIỄN

Nhu cầu văn phòng trong tương lai được kỳ vọng tiếp tục được dẫn dắt bởi khách thuê tìm kiếm không gian làm việc chất lượng cao, đồng thời tối ưu chi phí thuê. Các ngành công nghệ, sản xuất, chăm sóc sức khỏe và dịch vụ chuyên nghiệp được dự báo sẽ tiếp tục dẫn dắt hoạt động cho thuê, bên cạnh xu hướng dịch chuyển sang các khu vực Ngoài trung tâm tiếp tục nhằm định hình thị trường.

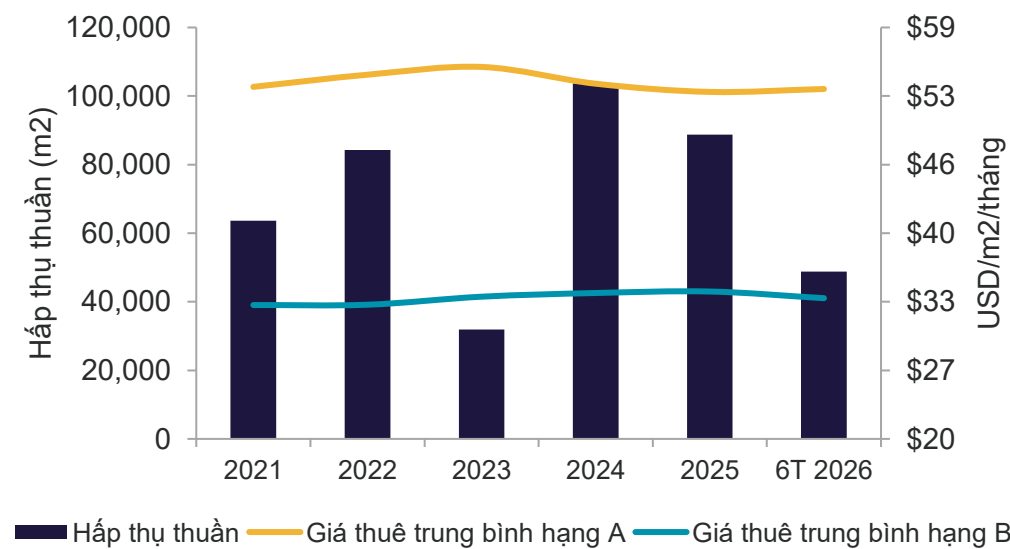
Trong bối cảnh nguồn cung mới ngắn hạn còn hạn chế, tỷ lệ lấp đầy được kỳ vọng sẽ tiếp tục cải thiện, đặc biệt tại các tòa nhà Hạng A và các dự án Hạng B mới có vị trí thuận lợi và chất lượng vận hành tốt.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

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

USD/VND = 26.350 tính đến Q2 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
2026	0	48.775	1.732.701				
Q2 2026	0	14.458	1.732.701	89,8%	91,3%	\$ 53,2	\$ 33,3
Theo quý	◄►	▼ 57,8%	◄►	▲ 1,4 đpt	▲ 0,5 đpt	▼ 0,7%	▼ 0,5%
Theo năm	▼	▲ 285,4%	▲ 5.4%	▲ 1,3 đpt	▲ 2,1 đpt	▼ 1,6%	▼ 2,6%

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.350 tính đến Q2 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	0
Phía Đông	97.048
Phía Nam	70.305
TOTAL	318.763

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m2)	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
The Kross	Quận 1	Trung Việt	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 HOÀNG
TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Nguyetminh.Hoang@cushwake.com

MAI LÊ
PHÓ GIÁM ĐỐC, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN, VIỆT NAM
Mai.Le1@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.

©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)

30.712

Diện tích đã cho thuê (m2) (Hạng A&B)

37.121

Nguồn cung hiện hữu (m2) (Hạng A&B)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÀ RỊA – VŨNG TÀU

USD10,4

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

15.345

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, KHÔNG GHI NHẬN DỰ ÁN MỚI

Tổng nguồn cung văn phòng tại cả hai thị trường duy trì không đổi ở mức khoảng 54.586m² trong Q2 2026, không ghi nhận dự án mới đi vào hoạt động. Động lực cho thuê nhìn chung duy trì tích cực nhờ hoạt động mở rộng kinh doanh liên tục và dòng vốn đầu tư công nghiệp ổn định tại miền Nam Việt Nam.

Bình Dương: Nguồn cung duy trì ổn định ở mức 37.121m² từ hai tòa nhà Hạng B là WTC và Becamex Tower. Các dự án hiện hữu tiếp tục đóng vai trò là nguồn cung chủ lực của thị trường, đáp ứng nhu cầu thuê của cả doanh nghiệp trong nước và quốc tế.

BR-VT: Nguồn cung giữ nguyên ở mức 17.465m², phản ánh quy mô thị trường văn phòng còn tương đối nhỏ, chủ yếu phục vụ các doanh nghiệp trong lĩnh vực logistics, cảng biển và công nghiệp. Quy mô hạn chế này cho thấy tiềm năng tăng trưởng nguồn cung trong tương lai sẽ gắn liền với tiến độ nâng cấp hạ tầng và sự mở rộng của hoạt động công nghiệp trong khu vực.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY TIẾP TỤC CẢI THIẾN

Tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt khoảng 84,4% nhờ nhu cầu thuê tiếp tục duy trì ổn định dù không có nguồn cung mới.

- Bình Dương: Tỷ lệ lấp đầy đạt 82,7%, (+0,5 đpt QoQ), được hỗ trợ bởi nhu cầu ổn định từ các doanh nghiệp sản xuất, công nghiệp và khối doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (FDI).
- BR-VT: Tỷ lệ lấp đầy đạt 87,9%, (+0,5 đpt QoQ), tiếp tục duy trì mức cao nhất trong hai thị trường, phản ánh nền khách thuê ổn định và mức biến động thấp.

Nhìn chung, hoạt động cho thuê duy trì đà tăng trưởng tích cực, được hỗ trợ bởi quá trình mở rộng sản xuất kinh doanh và dòng vốn đầu tư công nghiệp tiếp tục gia tăng tại khu vực phía Nam.

GIÁ THUÊ: ỔN ĐỊNH TẠI CẢ HAI THỊ TRƯỜNG

Giá thuê trung bình tiếp tục duy trì ổn định khi các chủ nhà ưu tiên giữ chân khách thuê. Nguồn cung tương lai hạn chế và tỷ lệ lấp đầy cải thiện tiếp tục hỗ trợ sự ổn định của giá thuê trên toàn thị trường.

- Bình Dương: Giá thuê trung bình giữ nguyên ở mức 20,2 USD/m²/tháng sau giai đoạn tăng trưởng tích cực trong các quý trước
- BR-VT: Giá thuê trung bình tăng nhẹ lên 10,4 USD/m²/tháng (+0,8% QoQ), cho thấy thị trường đang từng bước ổn định hơn.

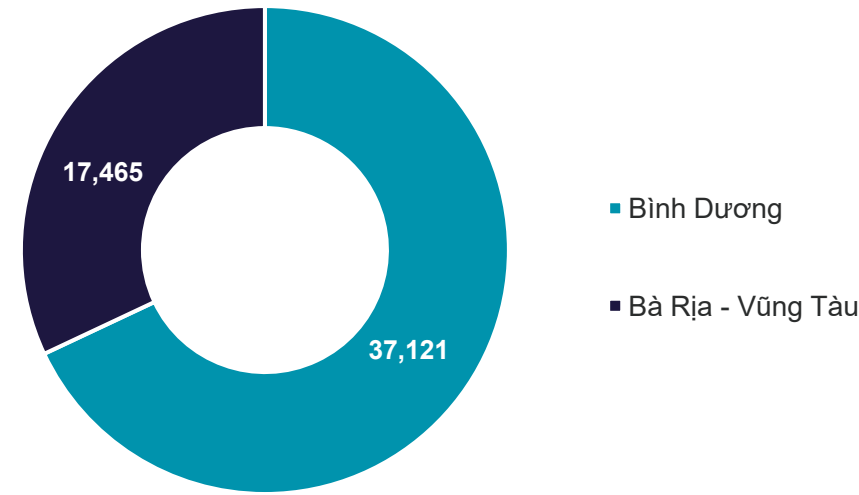
Nguồn cung tương lai hạn chế cùng với tỷ lệ lấp đầy tiếp tục cải thiện đang hỗ trợ mặt bằng giá thuê duy trì ổn định tại cả hai thị trường.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: NHU CẦU TỪ KHỐI FDI TIẾP TỤC DẪN ĐẦU TĂNG TRƯỞNG

Cả hai thị trường được kỳ vọng duy trì hiệu suất ổn định, được hỗ trợ bởi dòng vốn FDI gia tăng liên tục, hoạt động mở rộng công nghiệp và khả năng kết nối hạ tầng ngày càng hoàn thiện.

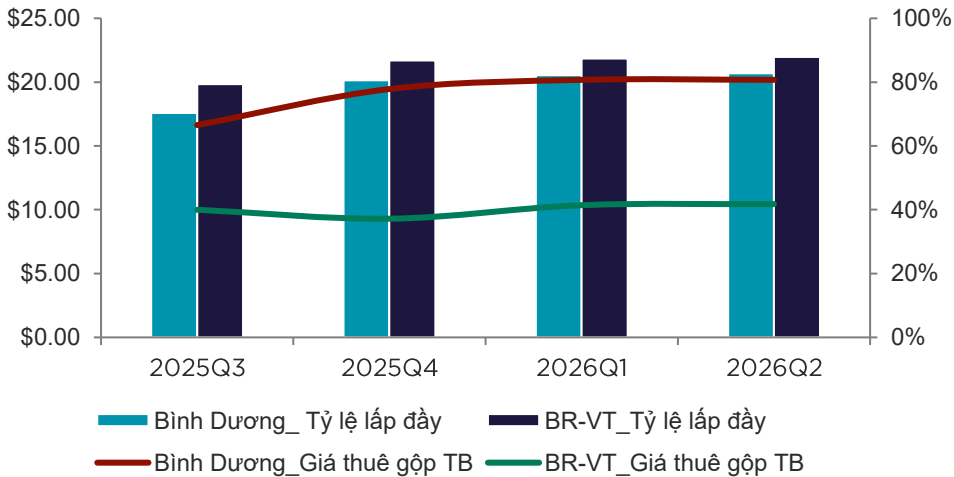
- Bình Dương: Nguồn cung tương lai vẫn hạn chế, với khoảng 14.500m² dự kiến đến năm 2029F, qua đó tiếp tục củng cố lợi thế cho các dự án văn phòng chất lượng cao hiện hữu.
- BR-VT: Không có nguồn cung văn phòng đáng kể trong ngắn hạn, trong khi nhu cầu từ các ngành logistics, năng lượng và liên quan đến cảng được kỳ vọng hỗ trợ tăng trưởng tỷ lệ lấp đầy theo hướng tích cực.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

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

USD/VND = 26.350 tính đến Q2 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.