CUSHMAN & WAKEFIELD

TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Q3 2026 Market Beat

Better never settles

MARKETBEAT

TP. HỒ CHÍ MINH

VĂN PHÒNG Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
VND1,38 Giá thuê trung bình Hạng A (triệu VND/m2/tháng)	▼	▼
7.597 Lượng hấp thụ thuần (m2) *(Hạng A&B)*	▼	▼
0 Nguồn cung mới (m2)	◄►	▼

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2026

	Thay đổi theo năm	Triển vọng
9% Tăng trưởng GDP	▲	▲
4,5% Lạm phát (CPI)	▲	◄►
50,4 FDI (Tỷ USD)	▲	▲

Nguồn: GSO, Cushman & Wakefield Research, Việt Nam, Moody's Analytics

NGUỒN CUNG: KHÔNG CÓ DỰ ÁN MỚI, TỔNG NGUỒN CUNG DUY TRÌ ỔN ĐỊNH

Trong Q3/2026, thị trường văn phòng TP.HCM không ghi nhận nguồn cung mới, giữ tổng diện tích cho thuê thuần ổn định ở khoảng 1,75 triệu m² NLA. Cơ cấu nguồn cung không thay đổi, với Hạng A đạt khoảng 651 nghìn m² và Hạng B đạt khoảng 1,10 triệu m² NLA. Việc không có dự án mới gia nhập thị trường giúp hạn chế áp lực bổ sung diện tích trống, tạo điều kiện để các tòa nhà hiện hữu cải thiện công suất cho thuê.

NGUỒN CẦU: CẢI THIỆN ỔN ĐỊNH Ở CẢ HAI PHÂN KHÚC

Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường đạt 91,2%, tăng 0,4 đpt theo quý và 1,7 đpt theo năm, đánh dấu quý cải thiện thứ ba liên tiếp. Hạng B tiếp tục giữ công suất cao nhất với 92,0% (+0,5 đpt QoQ; +0,6 đpt YoY), nhờ sự cân bằng giữa chất lượng mặt bằng và chi phí thuê. Hạng A đạt 89,8% (+0,3 đpt QoQ) nhưng ghi nhận mức cải thiện theo năm vượt trội với 3,6 đpt. Kết quả này phần lớn đến từ chính sách giá linh hoạt của chủ tòa nhà, giúp doanh nghiệp có cơ hội nâng hạng văn phòng với mức chi phí hợp lý hơn. Nhìn chung, mức tăng theo quý ở cả hai phân khúc còn vừa phải. Diện tích trống đang được hấp thụ dần, chủ yếu từ nhu cầu dịch chuyển và nâng cấp, trong khi kế hoạch mở rộng quy mô văn phòng của doanh nghiệp vẫn thận trọng.

GIÁ THUÊ: ĐIỀU CHỈNH NHẸ TRONG BỐI CẢNH TỶ LỆ LẤP ĐẦY CẢI THIỆN

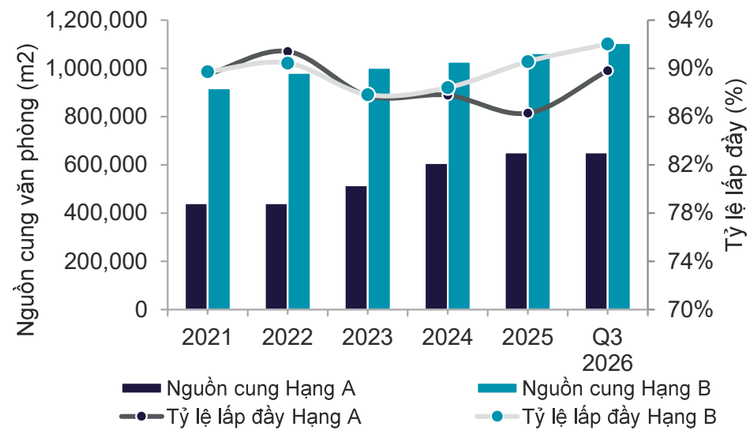
Giá thuê bình quân đạt 1,06 triệu VNĐ/m²/tháng, giảm 1,0% theo quý và 3,7% theo năm. Hạng A giảm mạnh nhất, còn 1,38 triệu VNĐ/m²/tháng (-1,5% QoQ; -5,6% YoY), phản ánh cạnh tranh gay gắt giữa các tòa nhà hiện hữu trong việc thu hút và giữ chân khách thuê. Giá thuê Hạng B gần như đi ngang ở mức 870 nghìn VNĐ/m²/tháng (-0,3% QoQ; -1,3% YoY). Tỷ lệ lấp đầy tăng trong khi giá thuê giảm cho thấy nhu cầu thuê chưa đủ mạnh để hỗ trợ tăng giá trên diện rộng. Chủ tòa nhà đang ưu tiên công suất và dòng tiền ổn định, còn khách thuê ngày càng cân nhắc kỹ tổng chi phí sử dụng khi lựa chọn mặt bằng.

TRIỂN VỌNG: NGUỒN CUNG MỞ RỘNG NGOÀI TRUNG TÂM, CẠNH TRANH GIA TĂNG

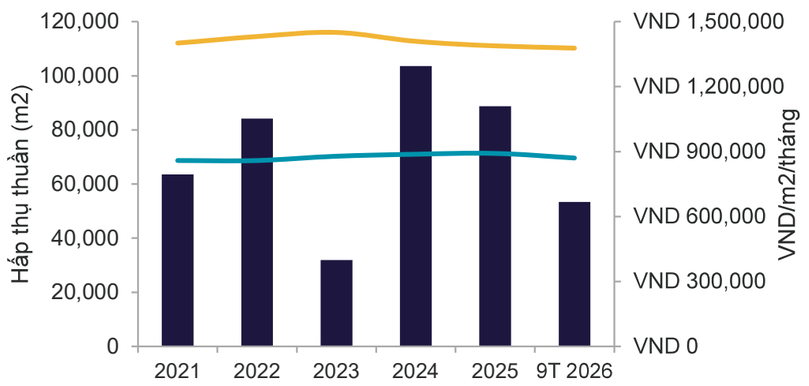
Thị trường dự kiến bổ sung khoảng 430.000 m² NLA trong giai đoạn 2026–2030, tương đương khoảng 24% tổng nguồn cung hiện hữu. Phần lớn nguồn cung mới nằm ngoài khu trung tâm, với khu Đông chiếm 50% và khu Nam chiếm 22%, trong khi khu trung tâm chỉ chiếm 28%. Xu hướng này sẽ mở rộng lựa chọn về vị trí và ngân sách thuê, đồng thời khuyến khích doanh nghiệp dịch chuyển sang các khu vực mới.

Tuy nhiên, nếu nhu cầu mở rộng diện tích vẫn hạn chế, lượng nguồn cung lớn có thể kéo dài thời gian lấp đầy, đặc biệt tại khu Đông và khu Nam, đồng thời tiếp tục gây áp lực lên giá thuê. Khả năng cạnh tranh của dự án mới sẽ phụ thuộc vào kết nối giao thông, chất lượng vận hành, tiện ích và mức giá phù hợp. Với các tòa nhà hiện hữu, nâng cấp dịch vụ và điều chỉnh chính sách thuê sẽ là yếu tố then chốt để giữ chân khách thuê trước yêu cầu ngày càng chọn lọc của doanh nghiệp.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY Q3 2026



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q3 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

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

USD/VND = 26.250 tính đến Q3 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.

© 2026 Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

BÌNH DƯƠNG & BÀ RỊA – VŨNG TÀU (BR-VT)

VĂN PHÒNG Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÌNH DƯƠNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
VND530 Giá thuê gộp trung bình (nghìn VND/m2/tháng)	▼	▲
30.922 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

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
VND274 Giá thuê gộp trung bình (nghìn VND/m2/tháng)	▼	▲
16.365 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: HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN HẠN CHẾ GIỮ NGUỒN CUNG ỔN ĐỊNH

Không có dự án văn phòng mới nào hoàn thành tại Bình Dương hay BR-VT trong Q3 2026, giữ tổng nguồn cung văn phòng không đổi ở mức khoảng 54.586 m². Trong đó, tổng nguồn cung của Bình Dương duy trì ở mức 37.121 m², còn BR-VT đạt 17.465 m². Việc thiếu vắng các dự án mới phản ánh giai đoạn phát triển ban đầu của các thị trường này, nơi tăng trưởng nguồn cung vẫn ở mức khiêm tốn so với các đô thị cửa ngõ đã phát triển như TP.HCM.

NGUỒN CẦU: CÁC THỊ TRƯỜNG VỆ TINH TIẾP TỤC GIA TĂNG ĐỘNG LỰC

Tỷ lệ lấp đầy tại Bình Dương đạt 83,3% trong quý, tăng 0,6 đpt so với quý trước và 12,9 đpt so với cùng kỳ. Đà tăng ổn định này khẳng định vai trò ngày càng rõ nét của Bình Dương như một thị trường văn phòng vệ tinh, được hỗ trợ bởi nhu cầu lan tỏa từ hệ sinh thái công nghiệp và sản xuất quy mô lớn trong khu vực.

BR-VT ghi nhận mức cải thiện ấn tượng hơn, với tỷ lệ lấp đầy đạt 93,7%, tăng 5,8 đpt theo quý và 14,3 đpt theo năm. Nhu cầu thuê chủ yếu đến từ các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực hóa dầu, cảng biển và logistics quanh cụm cảng Cái Mép – Thị Vải.

GIÁ THUÊ: PHÂN HÓA THEO MỨC ĐỘ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG

Giá thuê bình quân của cả hai thị trường đều giảm nhẹ 0,4% theo quý, cho thấy dù tỷ lệ lấp đầy cải thiện, chủ đầu tư vẫn chưa đẩy giá trong ngắn hạn.

Tại Bình Dương, giá thuê đạt 530 nghìn VNĐ/m²/tháng, tăng 20,1% theo năm, cao gần gấp đôi BR-VT. Mức giá này phản ánh thị trường văn phòng phát triển hơn, với nhiều doanh nghiệp quy mô lớn và hệ sinh thái kinh doanh hoàn thiện hơn. Bình Dương vì vậy tiếp tục thu hút các khách thuê cần môi trường làm việc chất lượng trong một trung tâm công nghiệp – thương mại đang mở rộng.

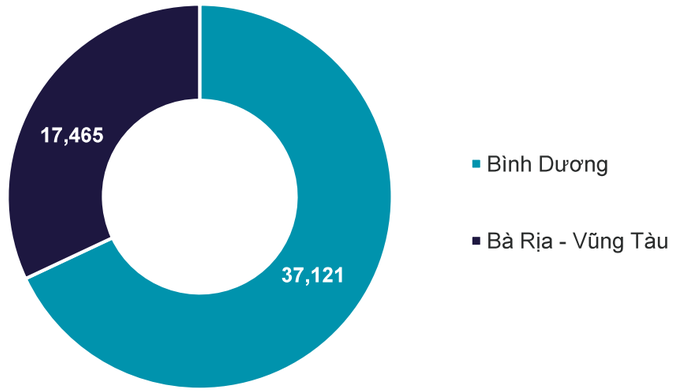
BR-VT giữ giá thuê ở mức 274 nghìn VNĐ/m²/tháng, tăng 3,4% theo năm. Mặt bằng giá cạnh tranh tiếp tục là lợi thế trong việc thu hút các doanh nghiệp chú trọng tối ưu chi phí, đặc biệt là các đơn vị phục vụ cảng biển, logistics, năng lượng và công nghiệp. Đáng chú ý, BR-VT có tỷ lệ lấp đầy cao hơn nhưng giá thuê thấp hơn đáng kể, cho thấy hai thị trường đang phục vụ các nhóm khách thuê khác nhau.

TRIỂN VỌNG: FDI VÀ CÔNG NGHIỆP TIẾP TỤC LÀ BỆ ĐỠ CHO NHU CẦU VĂN PHÒNG

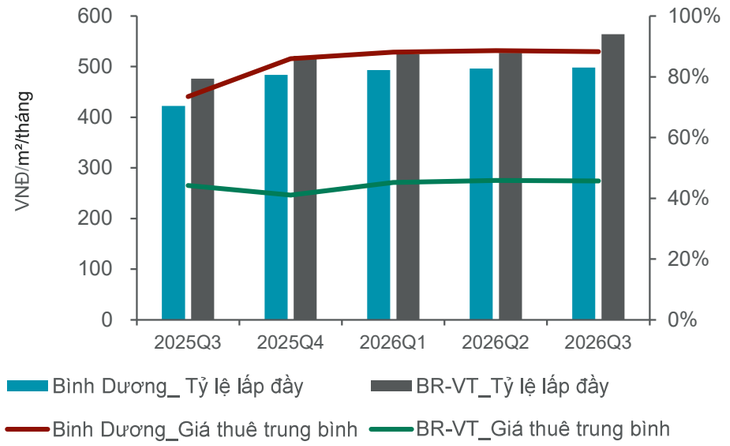
Thị trường văn phòng Bình Dương và BRVT được kỳ vọng tiếp tục hưởng lợi từ dòng vốn FDI và hoạt động sản xuất, logistics. Nhu cầu chủ yếu đến từ doanh nghiệp sản xuất, công nghiệp và FDI cần văn phòng điều hành gần nhà máy, khu công nghiệp và cảng biển. Nhờ đó, hai thị trường này sẽ tiếp tục giữ vai trò trung tâm vận hành của doanh nghiệp công nghiệp trong vùng.

Tuy nhiên, giao dịch hiện chủ yếu là dịch chuyển, gia hạn hoặc điều chỉnh diện tích, nên chủ đầu tư sẽ ưu tiên giữ chân khách thuê hơn là tăng giá. Trong bối cảnh nguồn cung tương lai hạn chế, các tòa nhà có vị trí kết nối tốt và vận hành chuyên nghiệp sẽ giữ lợi thế. Dự án mới cần cạnh tranh bằng giao thông, tiện ích và mức giá hợp lý, còn tòa nhà hiện hữu cần nâng cấp dịch vụ và linh hoạt chính sách thuê để đáp ứng yêu cầu ngày càng chọn lọc của khách thuê.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q3 2026



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q3 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

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

USD/VND = 26.250 tính đến Q3 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.

© 2026 Cushman & Wakefield

TP. HỒ CHÍ MINH
VĂN PHÒNG Q3 2026

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 (VND/M2/THÁNG)	
				Hạng A	Hạng B	Hạng A	Hạng B
2026	0	7.597	1.754.855				
Q3 2026	0	7.597	1.754.855	89,8%	92,0%	VND 1.377.000	VND 870.000
Theo quý	◄►0%	▼46,3%	◄► 0%	▲0,3 ppts	▲0,5 ppts	▼1,5%	▼0,3%
Theo năm	▼	▼83%	▲2,0%	▲3,6 ppts	▲0,6 ppts	▼5,6%	▼1,3%

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.250 tính đến Q3 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 - 2030F

KHU VỰC	NFA (m2)
Trung tâm	121.591
Rìa trung tâm	0
Phía Đông	212.657
Phía Nam	95.308
TOTAL	**429.556**

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 một trong những công ty dịch vụ bất động sản lớn nhất thế giới, mang lại giá trị tốt nhất cho khách hàng, với khoảng 53.000 nhân viên tại hơn 350 văn phòng và gần 60 quốc gia. Năm 2025, công ty đạt doanh thu 10,3 tỷ USD từ các dịch vụ bất động sản cốt lõi bao gồm Tư vấn chiến lược, Tư vấn cho thuê, Thị trường vốn, Thẩm định giá và các dịch vụ khác. Được xây dựng dựa trên niềm tin rằng những chuẩn mực tốt hơn không đến từ việc chấp nhận thực tại, công ty đã nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và giới kinh doanh, ghi nhận văn hóa doanh nghiệp xuất sắc của mình. Để tìm hiểu thêm, 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.

Better never settles

CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là một trong những công ty dịch vụ bất động sản lớn nhất thế giới, mang lại giá trị tốt nhất cho khách hàng, với khoảng 53.000 nhân viên tại hơn 350 văn phòng và gần 60 quốc gia. Năm 2025, công ty đạt doanh thu 10,3 tỷ USD từ các dịch vụ bất động sản cốt lõi bao gồm Tư vấn chiến lược, Tư vấn cho thuê, Thị trường vốn, Thẩm định giá và các dịch vụ khác. Được xây dựng dựa trên niềm tin rằng những chuẩn mực tốt hơn không đến từ việc chấp nhận thực tại, công ty đã nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và giới kinh doanh, ghi nhận văn hóa doanh nghiệp xuất sắc của mình. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com