

Market Snapshot 2025





Economic Outlook

In Q3/2025, the national Gross Domestic Product (GDP) has an estimated growth of 8.2% YoY. The industrial and construction sector continued to be the main driving force, increased by 9.5% YoY.

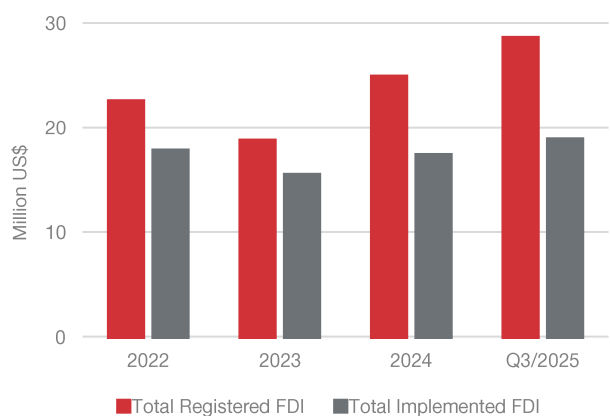
Vietnam attracted a total FDI of approximately US\$ 28.5 billion after 9 months, marking a significant 15.2% increase compared to the same period and representing a sustained high, building on the momentum from the beginning of the year.

The number of newly established companies and those resuming operations reached 27,500 (up 55.6%) in September. For the nine-month period, the figure reached over 231,300 enterprises (an increase of 26.4%).

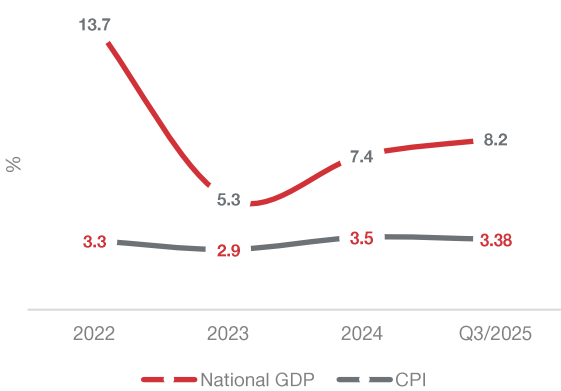
The number of enterprises withdrawn from the market over the nine-month period increased by 6.8%. These indicators suggest significant improvement in the overall business and economic environment.

Following the recent provincial merger, Vietnam’s growth outlook in the CRE sector appears stronger. More specifically, the expansion of Ho Chi Minh City (HCMC) create favorable development conditions by driving significant transaction volume, while simultaneously raising regional retail standards and streamlined logistics governance. In turn, infrastructure planning should accelerate to support the city’s expanded economic base.

TOTAL FDI TO VIETNAM Q3/2022 – Q3/2025



NATIONAL GDP AND CONSUMER PRICE INDEX (CPI) GROWTH RATE Q3/2022- Q3/2025



Source: NAI Vietnam Research & General Statistics Office



Office Performance

Stable Supply

In Q3/2025, the supply of Grade A and Grade B offices in pre-merger HCMC increased with the opening of Saigon Marina IFC, bringing the total supply to over 1.7 million square meters.

Weaker Performance

The average net rental rate for Grade A softened by 1.3% QoQ and 1.4% YoY, settling at US\$ 58.4/sqm/month. The occupancy of Grade A reached 87.3%, down 2.6 pts QoQ and 2.3 pts YoY.

The reduction of Grade A performance was largely due to the introduction of new supply, which usually requires at least two years to fill up vacancy.

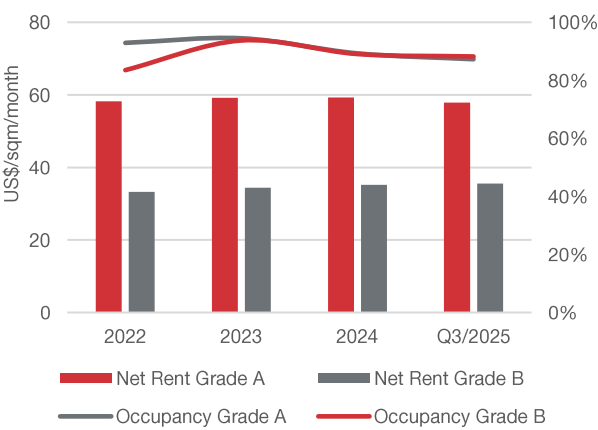
Meanwhile, Grade B rents held around US\$ 35.6/sqm/month, eased 0.9% QoQ but increased 1.1% YoY. Occupancy stood at 88.3%, a slight decrease at 0.6 ppt QoQ and 1 ppt YoY.

Grade B performance recorded a slight decline, with pressure from aging assets requiring renovation and expiring land-use rights at certain properties.

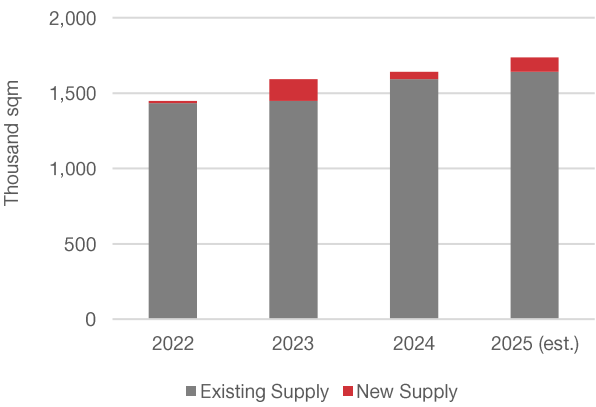
Outlook

After provincial merger among HCMC, Ba Ria-Vung Tau and Binh Duong, the market has recorded several large office lease transactions as leading companies scale up or relocate from neighboring provinces into HCMC' Central Business District (CBD). This trend is expected to persist in the near term.

GRADE A & B OFFICE PERFORMANCE IN HCMC Q3/2022- Q3/2025



HISTORICAL & FUTURE SUPPLY OF GRADE A & B OFFICE



Source: NAI Vietnam Research

Note: Rents are inclusive of Service Charge (SC), but exclusive of VAT, 1 USD = 26,445 VND



Retail Performance

Stable Supply

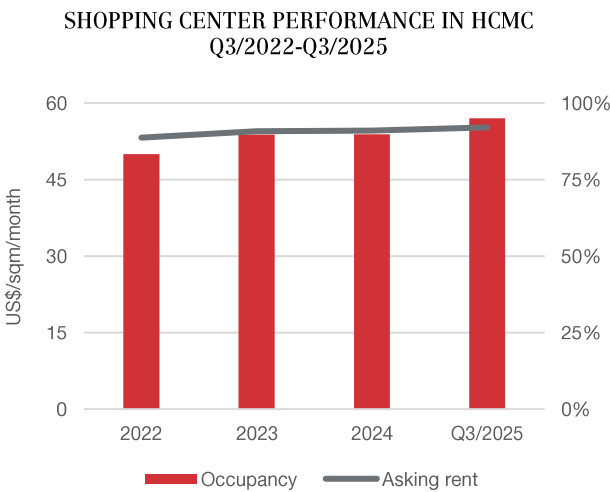
In Q3/2025, shopping centers in pre-merger HCMC saw no additional supply, leaving total stock unchanged at nearly 1.1 million sqm.

Positive Performance

This quarter recorded an increase in the performance of shopping centers in pre-merger HCMC. The average asking rent price is US\$ 55.2/sqm/month in Q3/2025, experienced a raise of 0.6% QoQ and 1.2% YoY. The market-wide occupancy rate reached 95%, increased by 1.2 ppt QoQ and 5.2 ppt YoY. Occupancy in the CBD remained at 100%, supported by the absence of new supply this quarter.

Outlook

Q3/2025 saw a clear resurgence of activity in HCMC, led by F&B and cosmetics brands actively opening stores and expanding leased space in prime locations, signaling stronger confidence in household spending and the market’s long-term potential. Specifically, post-merger, the retail standards in Binh Duong and Ba Ria - Vung Tau are expected to raise. This occurs as local malls in these areas must compete with HCMC's premium standards in operations and design, benefiting consumers with better brands, diversified offerings and improved service.



Source: NAI Vietnam Research
Note: Rents are inclusive of Service Charge (SC), but exclusive of VAT, 1 USD = 26,445 VND



Industrial Performance

Stable Supply

Vietnam's industrial real estate supply expanded significantly in Q3/2025 following large-scale project approvals after provincial mergers. Key southern additions include Thu Thua Industrial Park (171 ha), Binh Hoa Nam 1 Industrial Park (322 ha), and Xuyen A Industrial Park Phase 3 (177 ha) in Tay Ninh. In the North, Phu Tho, Thai Nguyen, and Hai Phong are leading the expansion with new projects ranging from 186 to nearly 300 ha, collectively adding thousands of hectares to the national industrial land supply.

Positive Performance

Import and export in 9 months reached over 680 billion USD, up 17.3% over the same period; trade surplus 16.8 billion USD. This strong inflow, primarily concentrated in the manufacturing and processing industries, has provided a significant growth catalyst for the industrial real estate segment, boosting demand for industrial land and ready-built factories. Besides, tenant preferences are shifting toward high-grade ready-built factories designed for flexibility and compliance with light- and mid-industry requirements.

Outlook

Vietnamese industrial base is set to move further up the global value chain, backed by automation and streamlined industrial-logistics governance. Unified logistics corridors and streamlined provincial governance are shortening distance and simplifying procedures, making previously “frontier” locations more attractive to investors. Thus, widening the map for industrial manufacturers and logistics operators. Regarding automation, initiatives such as the Vietnam Automation Center of Excellence in Ho Chi Minh City (HCMC) serve as critical bridges between manufacturers, technology providers, and subject-matter experts.



ACE IN BINH DUONG WARD, HO CHI MINH CITY

Source: Vietnam.vn



Investment Outlook

Overview

Vietnam’s commercial real estate (CRE) market in Q3/2025 continues to draw attention, supported by steady FDI flows, solid economic growth, and ongoing infrastructure investment. For investors, opportunities lie in upgrading and repositioning older properties, with ESG compliance increasingly shaping long-term value.

- Prime offices are outperforming, while aging stock struggles under competitive pressure. High renovation costs are pushing some owners to sell, creating redevelopment opportunities for investors.
- The industrial real estate remains stable, with land prices on a steady upward trajectory. Investors are encouraged to move early into emerging locations, capturing value before the next pricing wave.
- Retail real estate is showing gradual improvement, led by strong demand from F&B tenants. For investors and developers, this creates an opportunity to capture growth — but success will hinge on well-researched rental strategies that align with evolving visitor needs and spending habits.

Highlighted Province

Gia Lai (merged with Binh Dinh since July 2025) is the choice of Q3-2025:

- With an area of 21,000 km², a population of 3.6 million people – it is one of provinces with the largest area and population in the country.
- Oriented to become a center for food processing, manufacturing, renewable energy, and high-tech agriculture.
- Has strategic connectivity, linking the North to the South of Vietnam, from Quy Nhon Port in the east to Laos and Cambodia in the west.

Inquiries Handled by NAI Vietnam

NAI Vietnam has received more inquiries, especially from the Northern region:

Inquiry	Property	Land size (sqm)	Location
Selling	Educational	11,600	Bac Ninh
Selling	Industrial	435,000	Hai Phong City
Buying	Residential	30,000	Ha Noi
Buying	Residential	200,000	HCMC & surrounding
Selling	Recreational	1,200,000	Quang Ninh



Disclaimer

This research has been prepared by NAI Vietnam for informational purposes only and should not be considered investment or legal advice.

This research report has been prepared independently and solely on the basis of publicly available information that NAI Vietnam considers to be reliable, but NAI Vietnam has not independently verified the contents hereof. NAI Vietnam accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss, including without limitation any loss of profits, arising from reliance on this research report.

The opinions expressed herein are the opinions of the research analysts and reflect their opinion as of the date hereof. These opinions are subject to change and NAI Vietnam does not undertake to notify any recipient of this research report of any such change nor of any other changes related to the information provided in this research report.

This research report is protected by copyright and is intended solely for the designated addressee. It may not be reproduced or distributed, in whole or in part, by any recipient for any purpose without NAI Vietnam's prior written consent.

Research & Advisory Services



Quang Tran (Mr.)
Research | Senior Manager

quang.tran@naivietnam.com
Tel: +84 901 665 445
Mobile: +84 903 777 177



Nam Cao (Mr.)
Research & Investment Manager

nam.cao@naivietnam.com
Tel: +84 901 665 445
Mobile: +84 915 775 866

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG 2025





Triển Vọng Kinh Tế

Trong Quý 3/2025, Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) cả nước ước tính tăng 8,2% so với cùng kỳ năm trước. Ngành công nghiệp và xây dựng tiếp tục là động lực chính, ghi nhận mức tăng 9,5%.

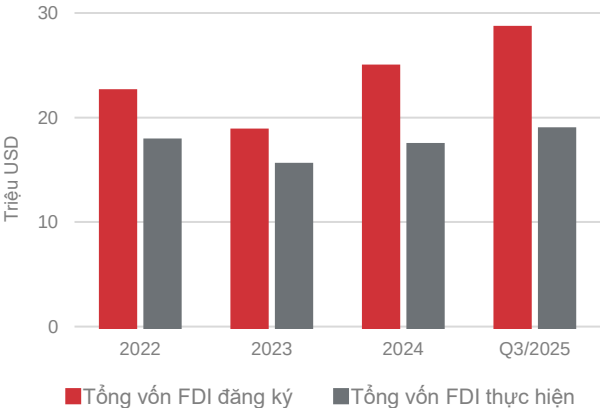
Sau 9 tháng, tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đạt khoảng 28,5 tỷ USD, vượt 15,2% so với cùng kỳ năm trước và tiếp nối đà tăng trưởng tích cực từ đầu năm.

Riêng trong tháng 9, số lượng doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động đạt 27.500, tăng vọt 55,6%. Lũy kế 9 tháng, cả nước có hơn 231.300 doanh nghiệp đăng ký hoạt động, tăng 26,4%.

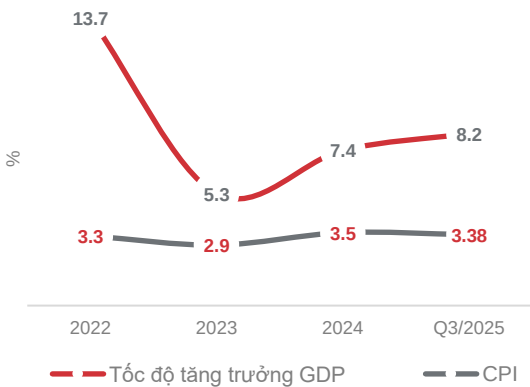
Số lượng doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường trong 9 tháng tăng nhẹ ở ngưỡng 6,8% so với cùng kỳ. Những chỉ số này cho thấy sự cải thiện đáng kể trong môi trường kinh doanh và kinh tế nói chung.

Sau sáp nhập tỉnh, triển vọng tăng trưởng của ngành bất động sản (BDS) thương mại tại Việt Nam trở nên khởi sắc hơn. Cụ thể, việc mở rộng địa giới hành chính Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM) tạo ra dư địa phát triển mới, góp phần tăng giao dịch cho thuê văn phòng, nâng chuẩn bán lẻ và đơn giản hóa quản trị logistics. Theo đó, cơ sở hạ tầng cũng cần được phát triển nhanh để hỗ trợ quy mô kinh tế đã mở rộng của thành phố.

TỔNG VỐN FDI VÀO VIỆT NAM TỪ Q3/2022 – Q3/2025



TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP QUỐC GIA VÀ CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG (CPI) TỪ Q3/2022 - Q3/2025



Nguồn: Bộ Phận Nghiên Cứu NAI Việt Nam và Tổng Cục Thống Kê



Văn Phòng

Nguồn Cung Ổn Định

Trong Quý 3/2025, nguồn cung văn phòng Hạng A và B tại TP.HCM (trước sáp nhập) đã tăng lên với dự án Saigon Marina IFC, đưa tổng nguồn cung lên hơn 1,7 triệu m².

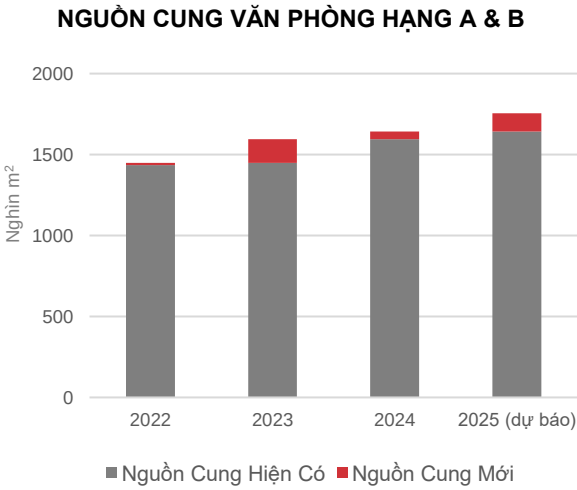
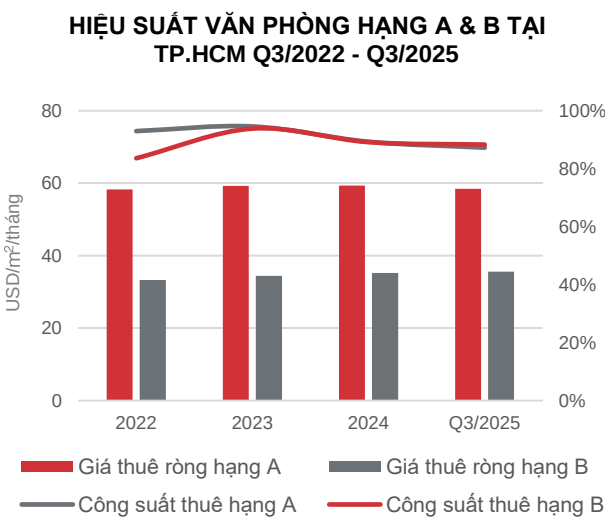
Hiệu Suất Giảm Nhẹ

Giá thuê trung bình Văn phòng Hạng A giảm 1,3% theo quý và 1,4% theo năm, đạt mức 58,4 USD/m²/tháng. Công suất thuê của phân khúc này đạt 87,3%, giảm 2,6% theo quý và 2,3% theo năm. Sự sụt giảm của phân khúc này chủ yếu do nguồn cung mới gia tăng, thông thường, các tòa nhà mới cần khoảng hai năm để lấp đầy các diện tích trống.

Trong khi đó, giá thuê văn phòng hạng B ở mức 35,6 USD/m²/tháng, giảm 0,9% theo quý nhưng tăng 1,1% theo năm. Tỷ lệ lấp đầy đạt 88,3%, giảm nhẹ 0,6 điểm phần trăm theo quý và 1 điểm phần trăm theo năm. Hiệu suất của phân khúc này ghi nhận mức giảm nhẹ do áp lực đối với các tòa nhà cần cải tạo và việc hết hạn quyền sử dụng đất tại một số dự án.

Triển Vọng

Sau sáp nhập, thị trường đã ghi nhận nhiều giao dịch thuê văn phòng lớn, bao gồm việc các công ty hàng đầu mở rộng quy mô hoặc di dời từ các tỉnh lân cận vào khu trung tâm TP.HCM. Xu hướng này dự kiến sẽ tiếp tục duy trì trong thời gian tới.



Nguồn: Bộ Phận Nghiên Cứu NAI Vietnam
Chú thích: Giá thuê đã bao gồm Phí dịch vụ nhưng chưa bao gồm VAT, 1 USD = 26.445 VND



Bán Lẻ

Nguồn Cung Ổn Định

Trong Quý 3/2025, không có nguồn cung mới được ghi nhận tại các trung tâm thương mại (TTTM) ở khu vực TP.HCM trước sáp nhập, giữ nguyên tổng nguồn cung ở mức gần 1,1 triệu m².

Kết Quả Khả Quan

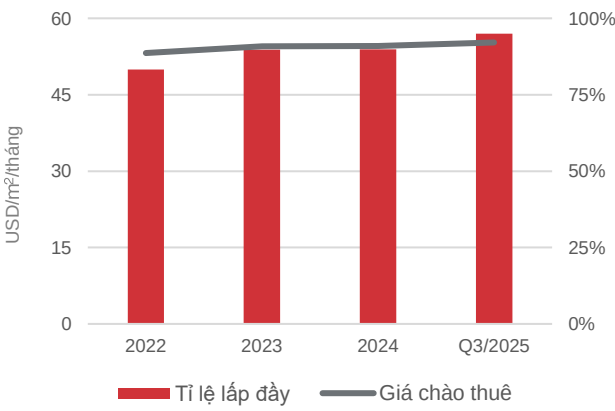
Quý này ghi nhận sự cải thiện trong hoạt động của các TTTM tại TP.HCM trước sáp nhập. Giá chào thuê trung bình đạt 55,2 USD/m²/tháng, tăng 0,6% theo quý và 1,2% theo năm. Tỷ lệ lấp đầy đạt 95%, tăng 1,2 điểm phần trăm theo quý và 5,2 điểm phần trăm theo năm. Riêng khu vực trung tâm duy trì tỷ lệ lấp đầy gần 100%, nhờ vào nguồn cung khan hiếm và nhu cầu thuê cao.

Triển Vọng

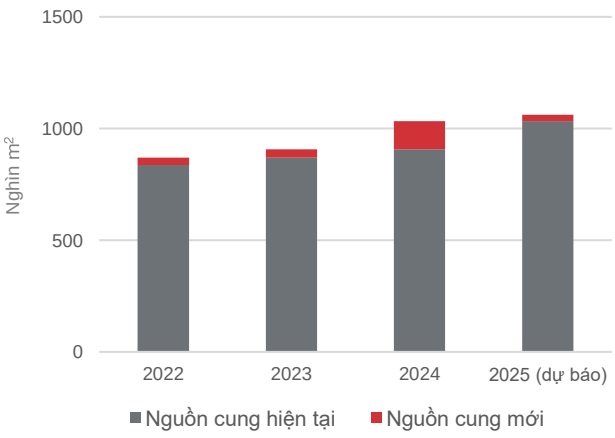
Giai đoạn này chứng kiến sự phục hồi rõ nét tại TP.HCM, dẫn đầu bởi các thương hiệu F&B và mỹ phẩm. Các doanh nghiệp này đã tích cực phát triển chuỗi cửa hàng và mở rộng tại các vị trí đắc địa, phản ánh niềm tin mạnh mẽ hơn vào sức mua của người tiêu dùng và tiềm năng dài hạn của thị trường.

Đáng chú ý, tiêu chuẩn bán lẻ tại Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu dự kiến sẽ được nâng cao trong dài hạn. Điều này diễn ra do các TTTM địa phương phải cạnh tranh với các quy chuẩn cao cấp của TP.HCM về vận hành và thiết kế, qua đó mang lại lợi ích cho người tiêu dùng với thương hiệu tốt hơn, sản phẩm đa dạng hơn và dịch vụ được cải thiện.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TTTM TẠI TP.HCM
QUÝ 3/2022 - QUÝ 3/2025



NGUỒN CUNG TTTM TẠI TP. HỒ CHÍ MINH 2022-2025



Nguồn: Bộ Phận Nghiên Cứu NAI Vietnam

Chú thích: Giá thuê đã bao gồm Phí dịch vụ nhưng chưa bao gồm VAT, 1 USD = 26.445 VND



Khu Công Nghiệp

Nguồn Cung Ổn Định

Nguồn cung BĐS công nghiệp của Việt Nam ghi nhận mức tăng đáng kể trong quý 3/2025, nhờ việc phê duyệt hàng loạt dự án quy mô lớn sau khi sáp nhập tỉnh. Khu vực phía Nam ghi nhận Khu công nghiệp Thủ Thừa (171 ha), Khu công nghiệp Bình Hòa Nam 1 (322 ha) và Khu công nghiệp Xuyên Á giai đoạn 3 (177 ha) tại Tây Ninh. Tại miền Bắc, Phú Thọ, Thái Nguyên và Hải Phòng đang dẫn đầu làn sóng mở rộng với các dự án quy mô từ 186 ha đến gần 300 ha.

Hiệu Suất Tích Cực

Xuất nhập khẩu trong 9 tháng đạt hơn 680 tỷ USD, tăng 17,3% so với cùng kỳ, với thặng dư thương mại 16,8 tỷ USD. Dòng vốn tập trung chủ yếu vào lĩnh vực sản xuất và chế biến, trở thành động lực tăng trưởng rõ nét cho BĐS công nghiệp, kéo theo nhu cầu thuê đất và nhà xưởng xây sẵn. Khách thuê hiện ưu tiên các nhà xưởng cao cấp, linh hoạt, đáp ứng tiêu chuẩn của các ngành công nghiệp khác nhau.

Triển Vọng

Nền công nghiệp Việt Nam đang từng bước vươn lên trong chuỗi giá trị toàn cầu, được hỗ trợ bởi xu hướng tự động hóa và hệ thống quản trị – hậu cần công nghiệp ngày càng tinh gọn. Các chuỗi cơ sở hạ tầng và cơ chế điều hành cấp tỉnh được đơn giản hóa giúp thu hẹp khoảng cách, giảm thủ tục, qua đó tạo ra những khu vực “mới nổi” hấp dẫn trong mắt nhà đầu tư. Về mặt tự động hóa, các sáng kiến như Trung tâm Tự động hóa Việt Nam tại TP. HCM đóng vai trò cầu nối quan trọng giữa các nhà sản xuất, nhà cung cấp công nghệ và chuyên gia.



TRUNG TÂM TỰ ĐỘNG HOÁ VIỆT NAM ACE, PHƯỜNG BÌNH DƯƠNG, TP.HCM

Nguồn: Vietnam.vn



Triển Vọng Đầu Tư

Tổng Quan

Thị trường BĐS thương mại của Việt Nam trong quý 3/2025 tiếp tục thu hút sự quan tâm nhờ dòng FDI ổn định, tăng trưởng kinh tế bền vững và các dự án đầu tư hạ tầng được đẩy mạnh. Đối với nhà đầu tư, cơ hội nằm ở việc nâng cấp, tái định vị các BĐS đã khai thác lâu năm, khi các yếu tố ESG ngày càng giữ vai trò then chốt đối với giá trị BĐS.

- Văn phòng cao cấp vẫn chiếm ưu thế, trong khi các toà nhà đã vận hành lâu năm đứng trước áp lực cạnh tranh. Chi phí cải tạo cao buộc một số chủ sở hữu phải bán, mở ra cơ hội tái phát triển cho nhà đầu tư.
- BĐS công nghiệp duy trì ổn định, với giá đất tăng đều; nhà đầu tư nên sớm đón đầu tại các khu vực mới nổi để nắm bắt giá trị.
- Phân khúc bán lẻ cho thấy dấu hiệu cải thiện dần, dẫn dắt bởi nhu cầu mạnh từ nhóm F&B. Với nhà đầu tư và nhà phát triển, đây là cơ hội tăng trưởng, nhưng thành công sẽ phụ thuộc vào chiến lược giá thuê được nghiên cứu kỹ và phù hợp với nhu cầu tiêu dùng của khách hàng.

Khu Vực Tiềm Năng

Tỉnh Gia Lai (sáp nhập với Bình Định từ tháng 7/2025) là tiêu điểm cho Q3/2025:

- Với diện tích khoảng 21.000 km² và 3,6 triệu dân, nằm trong nhóm lớn nhất cả nước về quy mô tỉnh và dân số.
- Định hướng phát triển thành trung tâm chế biến thực phẩm, sản xuất, năng lượng tái tạo và nông nghiệp công nghệ cao.
- Sở hữu kết nối chiến lược theo trục Bắc–Nam và trục Đông–Tây từ cảng Quy Nhơn ra Lào và Campuchia.

Dự án đầu tư do NAI Việt Nam phụ trách

NAI Việt Nam đã nhận được nhiều cơ hội đầu tư, đặc biệt là từ khu vực phía Bắc:

Hình thức đầu tư	Loại BĐS	Diện tích đất (mét vuông)	Vị trí
Bán	Giáo dục	11,600	Bắc Ninh
Bán	Công nghiệp	435,000	Hải Phòng
Mua	Nhà ở	30,000	Hà Nội
Mua	Nhà ở	200,000	TP.HCM và vùng lân cận
Bán	Giải trí	1,200,000	Quảng Ninh



Tuyên Bố Miễn Trừ Trách Nhiệm

Nghiên cứu này được NAI Việt Nam chuẩn bị chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và không nên được coi là tư vấn đầu tư hoặc pháp lý.

Báo cáo này được thực hiện độc lập và chỉ dựa trên các thông tin công khai mà NAI Việt Nam cho là đáng tin cậy, nhưng NAI Việt Nam chưa xác minh độc lập nội dung của báo cáo này. NAI Việt Nam không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào đối với bất kỳ tổn thất nào phát sinh từ việc dựa trên thông tin này.

Các quan điểm được trình bày trong báo cáo này phản ánh ý kiến của nhóm phân tích nghiên cứu tại thời điểm phát hành. Những quan điểm này có thể thay đổi theo thời gian, và NAI Việt Nam không có nghĩa vụ thông báo cho người nhận về bất kỳ sự điều chỉnh nào, cũng như về các thay đổi liên quan đến thông tin được nêu trong báo cáo.

Báo cáo này thuộc bản quyền của NAI Việt Nam và chỉ dành cho người nhận được chỉ định. Nội dung, toàn bộ hoặc một phần, không được sao chép, trích dẫn hay phân phối cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không có sự chấp thuận bằng văn bản trước của NAI Việt Nam.

Dịch Vụ Nghiên cứu & Tư vấn



Quang Trần
Nghiên cứu | Quản Lý Cấp Cao

quang.tran@naivietnam.com
Hotline: +84 901 665 445
Di động: +84 903 777 177



Nam Cao
Quản Lý Nghiên cứu & Đầu tư

nam.cao@naivietnam.com
Hotline: +84 901 665 445
Di động: +84 915 775 866