

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

2025





Triển Vọng Kinh Tế

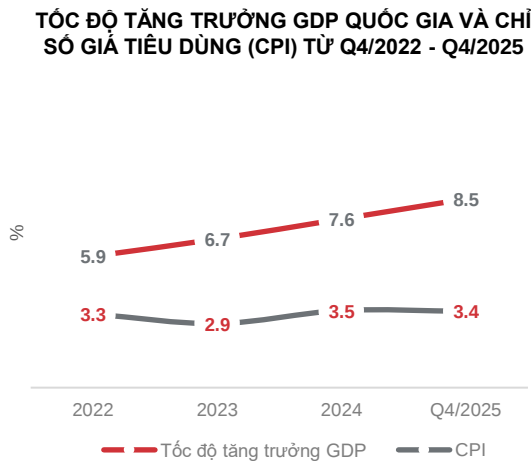
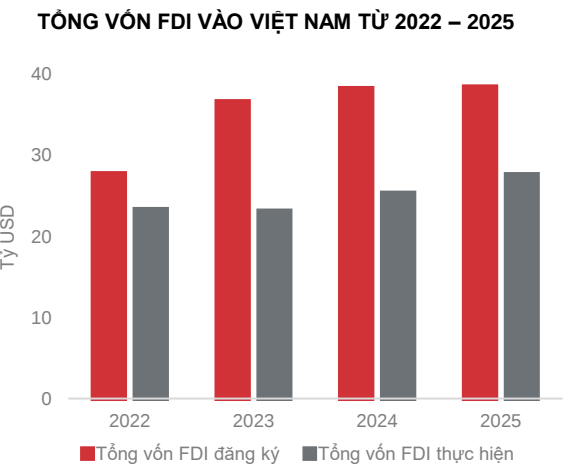
Trong Q4/2025, GDP của Việt Nam duy trì đà tăng trưởng ở mức khoảng 8,5%, đưa quy mô cả năm lên xấp xỉ 8%. Ngành công nghiệp và xây dựng tăng 8,9%, đóng góp 43,6%; ngành dịch vụ tăng 8,6%, đóng góp 51%. Diễn biến này cho thấy sự phục hồi trên diện rộng của nền kinh tế góp phần đưa kết quả cả năm đạt mức tích cực.

Tổng vốn FDI năm 2025 đạt 38,4 tỷ USD, trong đó ngành công nghiệp chế biến, chế tạo chiếm 56,5%, phản ánh dòng vốn phù hợp với định hướng công nghiệp hóa và hiện đại hóa của Việt Nam. Kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với tỷ trọng 21,2%. Về đối tác đầu tư, Singapore dẫn đầu với 4,84 tỷ USD (chiếm 27,9%), tiếp theo là Trung Quốc với 3,64 tỷ USD (21%) và Hồng Kông với 1,73 tỷ USD (10%).

Dòng vốn này tiếp tục khẳng định Việt Nam là điểm đến đầu tư chiến lược hấp dẫn trong năm 2026.

Năm 2025, sản xuất công nghiệp có bước đột phá khi Chỉ số Sản xuất Công nghiệp (IIP) ước tăng 9,2%, mức cao nhất từ năm 2019. Riêng Q4/2025, IIP tăng 9,9% do hoạt động sản xuất được đẩy mạnh nhằm đáp ứng nhu cầu cuối năm, trong đó ngành chế biến, chế tạo tiếp tục là động lực chính với mức tăng 10,5%.

Bước sang 2026, triển vọng kinh tế được củng cố bởi những dự án hạ tầng quan trọng như khai thác giai đoạn 1 Sân bay Quốc tế Long Thành và thành lập Khu Thương mại Tự do Cái Mép Hạ.



Source: NAI Vietnam Research & General Statistics Office



Văn Phòng

Nguồn Cung Ổn Định

Trong quý 4 năm 2025, thị trường văn phòng tại TP.HCM không ghi nhận thêm nguồn cung mới, với tổng diện tích sàn xấp xỉ 1,7 triệu m².

Hiệu Suất Ổn Định

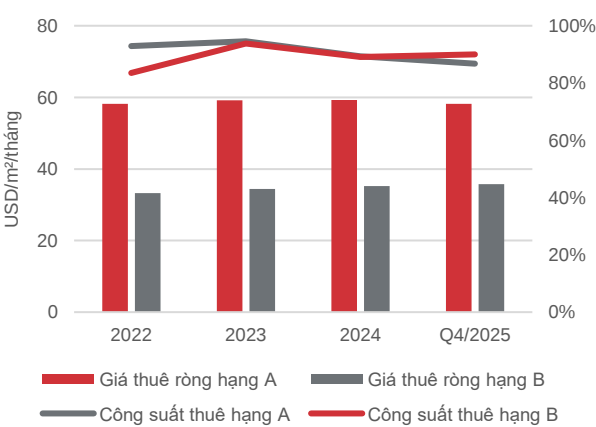
Trong Q4/2025, thị trường ổn định trở lại. Văn phòng hạng A phục hồi nhẹ sau đợt suy giảm của quý trước, với giá thuê thuần bình quân tăng 0,1% theo quý, đạt 58,2 USD/m²/tháng, tuy nhiên vẫn giảm 1,9% theo năm. Tỷ lệ lấp đầy cải thiện 0,6% theo quý lên 87,7% nhưng vẫn thấp hơn 2,8% so với cùng kỳ năm trước. Thị trường vẫn đang hấp thụ nguồn cung mới (chiếm 13% tổng nguồn cung hạng A) từ quý 3.

Phân khúc hạng B ghi nhận sự cải thiện nhờ nhu cầu đối với văn phòng có chi phí vừa phải. Giá thuê thuần bình quân tăng 0,6% theo quý và 1,7% theo năm, đạt 35,8 USD/m²/tháng. Tỷ lệ lấp đầy tăng lên 90%, tương ứng tăng 1,9% theo quý và 1% so với cùng kỳ năm trước cho thấy xu hướng tích cực hơn trong phân khúc này.

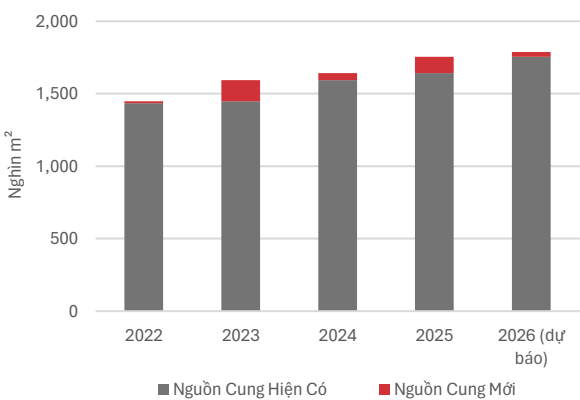
Triển Vọng

Tổng nguồn cung hạng A được kỳ vọng tăng với ít nhất một dự án mới dự kiến hoàn thành vào Q2/2026. Khoảng 32.000 m² diện tích cho thuê thuần sẽ được bổ sung, nâng tổng nguồn cung tương lai lên khoảng 1,8 triệu m², hỗ trợ nhu cầu dài hạn của các doanh nghiệp.

HIỆU SUẤT VĂN PHÒNG HẠNG A & B TẠI TP.HCM Q4/2022 - Q4/2025



NGUỒN CUNG VĂN PHÒNG HẠNG A & B



Source: NAI Vietnam Research

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



Bán Lẻ

Nguồn Cung Ổn Định

Trong Q4/2025, nguồn cung TTTM tại TP.HCM đi ngang ở mức gần 1,1 triệu m² do không có dự án mới hoàn thành.

Hiệu Suất Tích Cực

Hiệu suất bán lẻ trong Q4/2025 không biến động đáng kể, với tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức 95%, tương đương Q3/2025. Chỉ số này ghi nhận mức cải thiện mạnh 5,2% so với cùng kỳ năm trước, phản ánh nhu cầu thuê bền vững trong bối cảnh nguồn cung hạn chế.

Giá chào thuê bình quân đạt 55,05 USD/m²/tháng, giảm nhẹ 0,4% theo quý nhưng tăng 0,8% theo năm, cho thấy mức độ ổn định cao khi bước vào giai đoạn cuối năm.

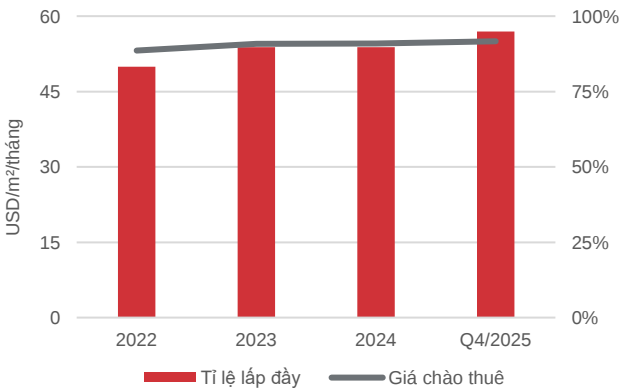
Triển Vọng

Nguồn cung TTTM tại TP.HCM được dự báo sẽ tiếp tục giữ ở mức hiện tại trong năm tới.

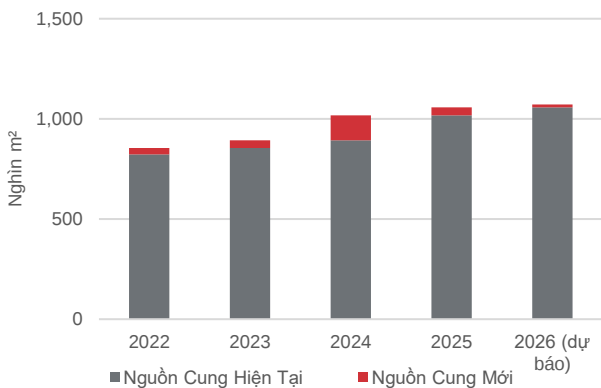
Năm 2026, thị trường bán lẻ có thể sẽ chứng kiến sự dịch chuyển, đặc biệt trong phân khúc F&B, từ nhà phố sang TTTM. Xu hướng này tối ưu chi phí vận hành, đồng thời tận dụng lưu lượng khách ổn định và môi trường kinh doanh được bố trí bài bản.

Bên cạnh đó, các thương hiệu Trung Quốc đang mở rộng sự hiện diện thông qua việc thuê các mặt bằng bán lẻ nổi bật tại các TTTM trọng điểm, cho thấy động lực gia nhập thị trường ngày càng gia tăng.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TTTM TẠI TP.HCM
QUÝ 4/2022 - QUÝ 4/2025



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



Source: NAI Vietnam Research

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



Khu Công Nghiệp

Nguồn Cung Tiềm Năng

Đến cuối năm 2025, Việt Nam có 478 KCN trên cả nước, với 101.600 ha đất công nghiệp. 324 KCN đã đi vào hoạt động, tương ứng 68.000 ha đất công nghiệp, tạo nên mạng lưới KCN phân bố rộng và tương đối hoàn chỉnh, là nguồn cung ổn định cho hoạt động sản xuất trong trung và dài hạn.

Hiệu Suất Mạnh Mẽ

Trong năm 2025, khu vực công nghiệp Việt Nam duy trì đà tăng trưởng mạnh, với kim ngạch xuất nhập khẩu vượt 930 tỷ USD, tăng 18,2% theo năm và thặng dư thương mại khoảng 20 tỷ USD. Động lực chính đến từ công nghiệp chế biến, thúc đẩy nhu cầu bất động sản công nghiệp quy mô lớn, tích hợp và có giá trị gia tăng cao, thể hiện qua tỷ lệ lấp đầy 79,6%. Con số này cho thấy nhu cầu mạnh mẽ đối với các KCN được đầu tư bài bản, đồng thời củng cố vị thế của Việt Nam như một điểm đến hấp dẫn cho các hoạt động sản xuất.

Triển Vọng

Bất động sản công nghiệp Việt Nam năm 2026 nhiều khả năng sẽ tiếp tục cải thiện, khi các cải cách chính sách cùng với các dự án hạ tầng quy mô lớn được triển khai, qua đó nâng cao hiệu quả logistics và khả năng tiếp cận đầu tư. Đơn cử, khu thương mại tự do Cái Mép Hạ (TP.HCM) với quy mô khoảng 3.800 ha được kỳ vọng sẽ đơn giản hóa thủ tục hải quan, logistics và hành chính, đồng thời định vị khu vực này như một cửa ngõ công suất cao cho hoạt động sản xuất và thương mại. Những động lực này hứa hẹn sẽ nâng cao vai trò của Việt Nam như một trung tâm công nghiệp quan trọng trong khu vực.



CAI MEP – THI VAI PORT COMPLEX

Source: Vietnam.vn



Triển Vọng Đầu Tư

Tổng Quan

Trong quý 4/2025, thị trường bất động sản thương mại Việt Nam bước vào giai đoạn ổn định và củng cố, thay vì tăng trưởng nhanh, khi cả khách thuê lẫn nhà đầu tư cải thiện tâm lý kinh doanh và ổn định hành vi hơn.

- Phân khúc văn phòng hạng A ghi nhận những tín hiệu ổn định. Phân khúc hạng B cải thiện nhờ xu hướng khách thuê ưu tiên tối ưu chi phí và vị trí thuận lợi.
- Thị trường bán lẻ hoạt động ổn định do nguồn cung không biến động và sức cầu duy trì tích cực. Các TTTM tiếp tục hưởng lợi từ nhu cầu mạnh của F&B và dịch vụ – giải trí.
- Bất động sản công nghiệp tiếp tục là phân khúc dẫn dắt thị trường nhờ nền tảng sản xuất ổn định và hoạt động sôi động trong giai đoạn cuối năm.

Nhìn chung, quý này đánh dấu một giai đoạn bình thường hóa của thị trường, khi các yếu tố nền tảng được củng cố đồng đều giữa các phân khúc, tạo tiền đề phát triển trong năm 2026.

Khu Vực Tiềm Năng

Tỉnh Bắc Ninh (sát nhập với Bắc Giang vào tháng 7/2025) là tiêu điểm của quý IV/2025:

- Đóng vai trò là cực tăng trưởng công nghiệp then chốt tại miền Bắc với quy mô dân số 3,6 triệu người trên diện tích 4.719 km².
- Bắc Ninh hưởng lợi từ hệ sinh thái khu công nghiệp phát triển và dòng vốn FDI ổn định.
- Vị trí tiếp giáp Hà Nội giúp khu vực này có khả năng kết nối vượt trội với sân bay Nội Bài, hệ thống cao tốc liên vùng và các hành lang logistics hướng ra cảng biển. Trong trung hạn, lợi thế cạnh tranh sẽ còn được củng cố khi sân bay quốc tế Gia Bình được triển khai.

Dự án đầu tư do NAI Vietnam phụ trách

Hình thức đầu tư	Loại BĐS	Diện tích (m ²)	Vị trí
Bán	Công nghiệp	435,000	Hải Phòng
Bán	Nhà ở	53,000	TPHCM
Mua	Giáo dục	20,000	TPHCM
Mua	Khách sạn	-	TP.HCM, Hà Nội



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
Di động: +84 903 777 177



Phương Anh Đỗ

Nghiên cứu | Chuyên viên
phuonganh.do@naivietnam.com
Di động: +84 946 832 003