



NAIVietnam
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE

Market Report 2026

naivietnam.com



Executive Snapshot

8.4%

GDP growth, Q2/2026 (YoY)

96%

Retail occupancy — up 1.8pp YoY

US\$34.7bn

Registered FDI, H1/2026 — up 61% YoY

80%

Industrial-park occupancy — PMI at 51.8

US\$47.9

Grade A office rent /sqm/mo — up 1.3% QoQ

85.1%

Grade A Office occupancy — up 0.6% QoQ

90.5%

Grade B Office occupancy — up 3% QoQ

The read: resilient growth and a recovering office market, tempered by a widening trade deficit and FX pressure.

Source: General Statistics Office, State Bank of Vietnam, S&P Global, NAI Vietnam Research



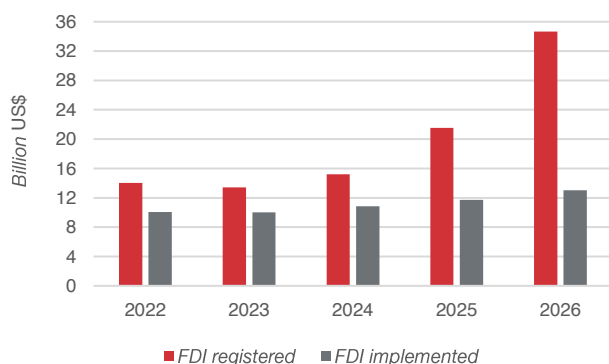
Vietnam Economic Outlook

In Q2/2026, Vietnam's GDP grew by 8.4% compared to the same quarter of last year. FDI inflows continued to improve in the first six months of 2026, with total registered capital reaching US\$34.7 billion, a 61% increase compared to the same period last year.

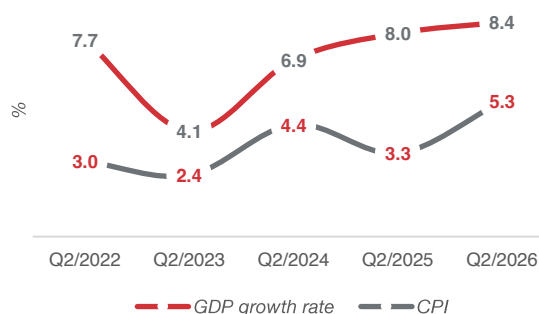
Nevertheless, the trade deficit rose to US\$16.7 billion in the first six months of 2026 due to rising raw material imports. This was likely driven by seasonal electronics and components demand for manufacturing preparation for Q3 and policy-driven demand for E10 bioethanol production, indicating economic expansion. However, a prolonged deficit will potentially pressure the exchange rate, ultimately driving up both import and manufacturing costs for firms.

Amidst the headwinds, including persistent inflationary pressures, surging oil prices, logistics costs, and geopolitical tensions, the Vietnamese government maintained macroeconomic stability, notably through the State Bank of Vietnam's low policy interest rates to support credit access and implemented Circular 08/2026/TT-NHNN (effective in 05/2026), which allows credit institutions to include 20% of State Treasury term deposits in the denominator for calculating the Loan-To-Deposit-Ratio (LDR). This is expected to significantly bolster banking liquidity, create additional lending capacity and thereby potentially boost capital flows.

TOTAL FDI TO VIETNAM FOR THE FIRST 6 MONTHS (2022 - 2026)



NATIONAL GDP AND CONSUMER PRICE INDEX (CPI) GROWTH RATE Q2/2022 – Q2/2026



Source: Chinhphu.vn, General Statistics Office, State Bank Of Vietnam, NAI Vietnam Research



HCMC Office Performance

Supply

HCMC's office market held stable at 1.8 million sqm in Q2/2026, but will approach 1.9 million sqm next quarter with the launch of The Kross (33,400 sqm), the year's only new Grade A supply.

Performance

Q2/2026 was fueled by renewals and relocations in some notable sectors such as Finance and Information Technology. In Q2/2026, the overall Grade A office market averaged US\$47.9/sqm/month, up 1.3% QoQ despite a 0.7% YoY decline. Occupancy improved 0.6 percentage points QoQ to 85.1%, though it remains down 2% YoY. While steady QoQ absorption highlights a recovering market, Grade A rents diverge significantly by location, averaging US\$53.4/sqm/month in the CBD versus US\$35.5/sqm/month in Non-CBD areas.

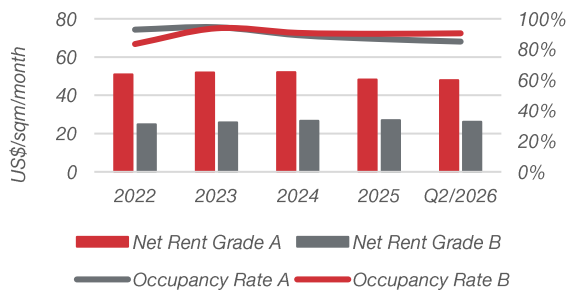
Grade B buildings saw a 0.1% quarterly rent increase to US\$26.1/sqm/month, though this remained 3.3% lower YoY. Occupancy rates grew to 90.5% (up 3% QoQ and 0.3% YoY).

Grade A led in rent recovery while Grade B dominated absorption. This shows tenants still value premium spaces but are increasingly cost-conscious, driving demand for budget-friendly options.

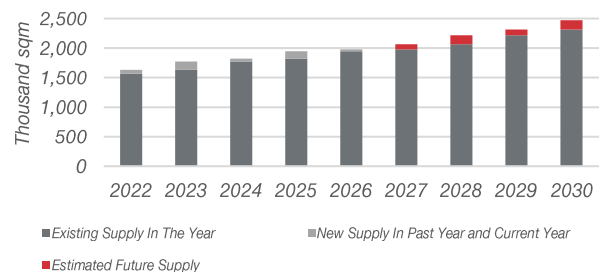
Outlook

From 2026 to 2031, HCMC's office market expects ~626,000 sqm of new supply. Through the rest of the year, average rents may see a slight adjustment due to this influx, alongside inflationary and exchange rate pressures.

GRADE A & B OFFICE PERFORMANCE IN HCMC 2022 - 2026



HISTORICAL & FUTURE SUPPLY OF GRADE A & B OFFICE (2022 - 2030)



Note: Rents are exclusive of Service Charge (SC) and VAT, 1 USD = 26,442 VND. See Note (1) for SC of Office Grade A and Grade B and Note (4) for adjusted rent without SC from Q2/2022 to Q2/2026

Source: NAI Vietnam Research



HCMC Retail Performance

Supply

With no new retail mall developments completed in Q2/2026, HCMC's total retail supply remained stable at around 1.1 million sqm.

Performance

The retail real estate sector remained stable throughout Q2/2026. Market occupancy climbed to 96%, reflecting a 0.6% sequential increase from Q1/2026 and a 1.8% improvement YoY. Most retail supply absorption occurred in central area, tightening available CBD supply.

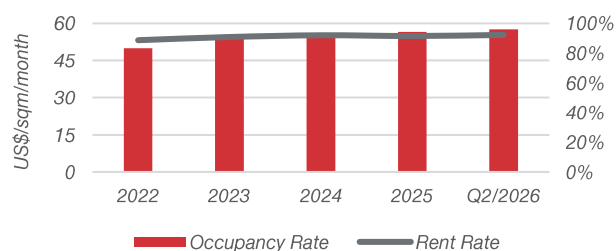
Overall, average rental rate reached US\$55.3/sqm/month for all-area. Meanwhile, rent rates for malls in CBD area fluctuated between US\$150-\$280 in Q2/2026.

In Q2/2026, selected F&B brands in HCMC continue to shift from street-front locations toward shopping malls to capitalize on stable footfall and more efficient operating conditions. Meanwhile, several restaurants have temporarily closed selected branches in shopping centers for renovation. This reflects their commitment to upgrading store quality, enhancing customer experience, and boosting long-term market competitiveness.

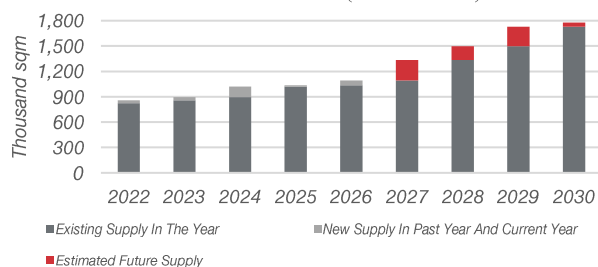
Outlook

During 2026–2031, greater HCMC (including Tay Ninh and Dong Nai) expects approximately 903,000 to 1,325,000 sqm of new retail supply. This pipeline will concentrate in Non-CBD hubs, driven by experiential retail, multi-channel formats, and mixed-use retail podiums. Meanwhile, major international fashion, lifestyle, and cosmetics brands continue to favor malls and shopping streets in central areas.

SHOPPING CENTER PERFORMANCE IN HCMC 2022 – 2026



SHOPPING CENTER SUPPLY IN THE PAST & FUTURE ESTIMATE (2022 - 2030)



Source: NAI Vietnam Research
 Note: Rents are exclusive of Service Charge (SC) and VAT, 1 USD = 26,442 VND.
 Rents are for the Ground Floor and First Floor. See Note (2) for Average SC of Retail



Southern Industrial Performance

Supply

In Q2/2026, several new industrial parks broke ground in Southern Vietnam, adding roughly 2,244.5 ha to the supply pipeline. Notably, KN Holdings commenced phase one of the KNIC Nam Long Thanh IP in Dong Nai (1,000 ha), with its second phase expected to contribute an additional 1,600 ha.

Performance

This quarter, HCMC industrial parks maintained an 80% average occupancy. Remaining RBF and RBW spaces command rents between US\$4.6 and US\$5.7/sqm/month. Meanwhile, vacant industrial land rates vary widely by sector: high-tech, semiconductor, and eco-friendly zones command an average of US\$250–\$350/sqm/lease term, whereas general industrial areas could range approximately from US\$130 to US\$190/sqm/lease term. Leasing activities were driven by sectors such as component manufacturing and supporting industries.



Illustration of Smart Logistics

Outlook

Driven by surging orders, Vietnam's June Manufacturing PMI rose to 51.8, signaling a positive outlook for the rest of 2026. This momentum is further backed by several late-Q2 infrastructure groundbreakings, including the Ho Tram-Long Thanh Expressway and Nguyen Huu Canh Boulevard. These new networks will significantly boost industrial development across Ho Chi Minh City and Dong Nai.

Meanwhile, global supply chain requirements from major multinational manufacturers are encouraging industrial landlords to upgrade ESG and logistics infrastructure. To help tenants seamlessly comply with ESG standards and reduce individual investment burdens, major developers like Becamex are upgrading their industrial parks with shared ESG-ecosystem infrastructure. Simultaneously, RBW and RBF owners are adopting smart logistics to align with global standards. A prime example is SuperPort Vietnam, which boosted operational productivity by ~35% by integrating AI into its logistics. In the long run, adapting to these smart, sustainable trends is crucial for industrial landlords to remain competitive.

Source: Ministry of Industry and Trade, S&P Global, Hepza, NAI Vietnam Research, VnExpress, Cafef, Tuoitre, Laodong.vn, Mekongasean

Note: See Note (3) for average infrastructure maintenance, wastewater treatment, and industrial water fees



Investment Outlook

Overview

In Q2/2026, the commercial real estate (CRE) in Vietnam is showing resilience:

- Tenant caution shaped a selective Q2/2026 office market, dividing demand between cost-effective spaces and premium, green-certified buildings in prime locations. Businesses are taking longer to finalize leases as they balance budgets with the need for collaborative and efficient layouts. Renewals and relocations served as the market drivers for this quarter.
- The long-term future retail supply will be driven by large-scale shopping malls and retail podiums within integrated mixed-use urban developments. Forward-looking, these upcoming projects in provinces such as Tay Ninh and Dong Nai, and the expanded HCMC (former Binh Duong and Ba Ria-Vung Tau), are expected to emerge as new consumer destinations, reinforcing the shift toward experiential retail models outside central areas.
- Industrial real estate is shifting toward high-tech and AI-integrated infrastructure. To attract FDI and meet upstream logistics demands, both landlords and tenants must quickly adapt to these smart manufacturing trends.

Future Outlook

Office ~33,400 sqm of new supply lands in 2026 supplied by The Kross, the only new Grade A completion. Meanwhile, from 2026 to 2031, HCMC's office market expects approximately 626,000 sqm of new supply. Expect rents to soften alongside inflation and FX pressure.

Retail ~903,000–1,325,000 sqm is due over 2026–2031 in greater HCMC areas (including Tay Ninh and Dong Nai)— experiential formats and mixed-use podiums lead.

Industrial PMI at 51.8 and new expressway groundbreakings (Ho Tram–Long Thanh, Nguyen Huu Canh) support Dong Nai and HCMC; ESG and smart-logistics upgrades accelerate. Minimum future supply of IP land until 2036 is expected to reach 58,000 ha.

Macro A prolonged trade deficit and firm oil prices keep exchange-rate and operating-cost pressure in view.

Source: S&P Global, NAI Vietnam Research



Province Spotlight: Tay Ninh

Strategic Position

Tay Ninh province is selected as this quarter’s province spotlight due to its post-merger scale, border connectivity and logistics potential.

- Tay Ninh Province, spanning 8,536.4 km² with around 3.2 million people, holds a unique location. Bordering HCMC, it serves as a vital bridge connecting HCMC to the Mekong Delta and onward to Cambodia. This positions Tay Ninh as a key interregional logistics hub and HCMC’s important secondary growth corridor through integrated industrial, logistics, and urban development.
- With this orientation, Tay Ninh, together with HCMC as a regional financial center and Dong Nai as an industrial base, can form a strong economic triangle. Resolving infrastructure and institutional bottlenecks will unite these three pillars, fully unlocking the Southeast Region's economic potential.



An Suong Intersection, part of National Highway 22 that connects HCMC and Tay Ninh

Source: Tayninh.gov.vn, NAI Vietnam Research

Why Tay Ninh

Scale 8,536 km² and ~3.2M people after the provincial merger.

Gateway borders HCMC; bridges to the Mekong Delta and onward to Cambodia.

Growth triangle anchors the HCMC–Dong Nai–Tay Ninh corridor.



Terminology & Notes

Terminology

AI: Artificial Intelligence

CBD: Central Business District

ESG: Environmental, Social, Governance standards

GDP: Gross Domestic Product

HCMC: Ho Chi Minh City

QoQ: Quarter-on-Quarter

LDR: Loan to Deposit Ratio

Non-CBD: Non-Central Business District

RBF: Ready-built factory

RBW: Ready-built warehouse

SC: Service Charge

Vietnam Manufacturing PMI: Vietnam Manufacturing Purchasing Managers' Index

YoY: Year-on-Year

Notes

(1) Average SC of Grade A and Grade B office buildings are approximately US\$7.2 and US\$5.8 respectively

(2) Average SC of Retail is approximately US\$5 – US\$15 (approximately 10% - 25% of rental rate)

(3) RBF/RBW: Infrastructure maintenance fee: 0.8 – 4.8 USD/m²/year; Water & Wastewater (Combined) fee: 0.40 – 8.40 USD/m³

IP Land: Infrastructure maintenance fee: 0.04 – 4.8 USD/m²/year; Water & Wastewater (Combined) fee: 0.78 – 8.40 USD/m³

(Green, high-tech industrial parks typically have fees that fall within the higher end of the price range.)

(4) Adjusted Grade A & B Rents (US\$, excluding SC) to better reflect market-wide averages:

	YoY					QoQ	
	Q2/2022	Q2/2023	Q2/2024	Q2/2025	Q2/2026	Q2/2026	Q1/2026
Net Rent Grade A (US\$)	50.94	51.94	52.04	48.27	47.91	47.91	47.28
Net Rent Grade B (US\$)	24.80	25.90	26.70	26.99	26.10	26.10	26.08

Source: NAI Vietnam Research



100 Nguyen Thi Minh Khai, Xuan Hoa Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

DISCLAIMER

This research report has been prepared by NAI Vietnam for general informational purposes only. It does not constitute legal, financial, investment, tax, valuation, or other professional advice, nor should it be relied upon as a recommendation, offer, or solicitation in relation to any transaction, investment, or business decision.

This report is based on information obtained from publicly available sources, third-party sources, market observations, NAI Vietnam's own research, and proprietary databases. While NAI Vietnam takes reasonable care in preparing this report and believes the information contained herein to be reliable as of the date of publication, such information has not been independently verified in all cases. NAI Vietnam makes no representation or warranty, express or implied, as to the accuracy, completeness, reliability, suitability, or fitness for any particular purpose of the information contained in this report.

Any opinions, estimates, projections, forecasts, or market views expressed in this report reflect the judgment of the relevant research analysts as of the date of publication and are subject to change without notice. Market conditions, economic factors, regulatory developments, and other external circumstances may affect the accuracy or relevance of the information after publication. NAI Vietnam has no obligation to update, revise, or notify any recipient of any change to the information, opinions, or conclusions contained in this report.

To the fullest extent permitted by applicable law, NAI Vietnam shall not be liable for any direct, indirect, incidental, consequential, special, or other losses or damages, including without limitation loss of profits, loss of business, business interruption, or loss of opportunity, arising from or in connection with the use of, or reliance upon, this report.

This report is protected by copyright and is intended for the use of its recipient. No part of this report may be copied, reproduced, published, distributed, transmitted, or otherwise used, in whole or in part, without the prior written consent of NAI Vietnam.

Research & Advisory Services



Nhung Vu (Ms.)

Leasing Advisory & Transactions | Director

nhung.vu@naivietnam.com

Mobile: +84 906 089 332



Nhien Nguyen (Ms.)

Research | Senior Research Executive

nhien.nguyen@naivietnam.com

Mobile: +84 835 661 625



NAIVietnam
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG 2026

naivietnam.com

Tổng Quan Thị Trường

8,4%

Tăng trưởng GDP, Q2/2026 (YoY)

96%

Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng bán lẻ — tăng 1,8% YoY

34,7 Tỷ USD

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam, H1/2026 — tăng 61% YoY

80%

Tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp — Chỉ số PMI đạt 51,8

47,9 USD

Giá thuê văn phòng Hạng A (/m²/tháng) — tăng 1,3% QoQ

85,1%

Tỷ lệ lấp đầy văn phòng hạng A — tăng 0,6% QoQ

Nhận định: Bức tranh chung cho thấy tăng trưởng vững vàng cùng đà phục hồi của thị trường văn phòng, song bị chế ngự bởi thâm hụt thương mại ngày càng lớn và áp lực tỷ giá.

90,5%

Tỷ lệ lấp đầy văn phòng hạng B — tăng 3% QoQ

Nguồn: Cục Thống Kê, Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam, S&P Global, NAI Vietnam Research

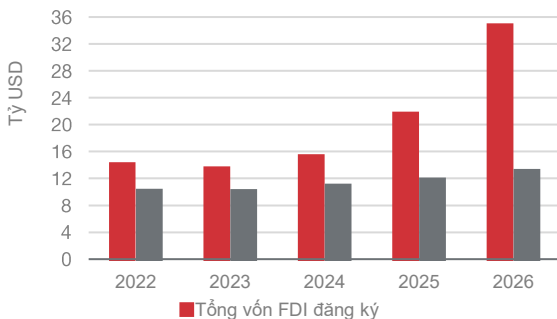
Triển Vọng Kinh Tế Việt Nam

Trong quý 2 năm 2026, tổng sản phẩm quốc nội (GDP) của Việt Nam tăng trưởng 8,4% so với cùng kỳ năm ngoái. Dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tiếp tục cải thiện trong 6 tháng đầu năm 2026, với tổng vốn đăng ký đạt 34,7 tỷ USD, tăng 61% so với cùng kỳ năm trước.

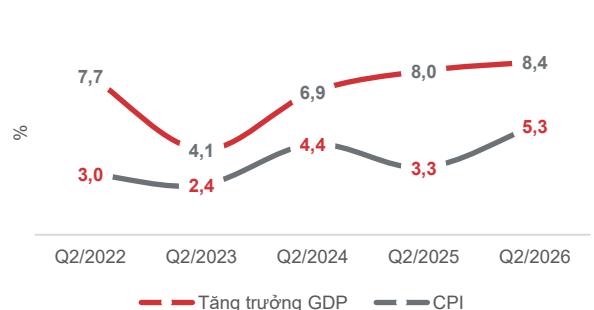
Mặc dù vậy, thâm hụt thương mại đã tăng lên 16,7 tỷ USD trong nửa đầu năm 6/2026 do nhập khẩu nguyên vật liệu tăng mạnh. Sự gia tăng đột biến này được thúc đẩy bởi nhu cầu mùa vụ về linh kiện điện tử nhằm chuẩn bị cho các đơn hàng trong Quý 3, cùng với việc thu mua nguyên liệu dài hạn để sản xuất ethanol nhằm đáp ứng chính sách chuyển đổi sang xăng sinh học E10 mới. Dù xu hướng này cho thấy nền kinh tế đang trong giai đoạn mở rộng, nhưng nếu tình trạng nhập siêu kéo dài có thể gây áp lực lên tỷ giá, cuối cùng sẽ đẩy tăng cả chi phí nhập khẩu lẫn chi phí sản xuất của các doanh nghiệp.

Trong bối cảnh bất ổn toàn cầu, bao gồm áp lực lạm phát kéo dài, giá dầu và chi phí hậu cần (logistics) tăng vọt, cùng các căng thẳng địa chính trị, Chính phủ Việt Nam vẫn duy trì ổn định kinh tế vĩ mô. Đáng chú ý, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã giữ mức lãi suất điều hành thấp để hỗ trợ tiếp cận tín dụng, đồng thời triển khai Thông tư 08/2026/TT-NHNN (có hiệu lực từ tháng 05/2026). Thông tư này cho phép các tổ chức tín dụng tính 20% tiền gửi có kỳ hạn của Kho bạc Nhà nước vào mẫu số để tính tỷ lệ dư nợ cho vay trên tổng vốn huy động (LDR), điều này giúp tăng cường đáng kể thanh khoản cho hệ thống ngân hàng. Cơ chế này được kỳ vọng sẽ tạo thêm dư địa cho vay, từ đó tiềm năng thúc đẩy dòng vốn chảy vào nền kinh tế.

TỔNG VỐN FDI VÀO VIỆT NAM TRONG SÁU THÁNG ĐẦU NĂM (2022 - 2026)



TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP QUỐC GIA VÀ CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG (CPI) TỪ Q2/2022 - Q2/2026



Nguồn: Chinhphu.vn, Cục Thống kê, Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam, NAI Vietnam Research

Thị Trường Văn Phòng TP.HCM

Nguồn cung

Thị trường văn phòng TP.HCM duy trì ổn định ở mức 1,8 triệu m² trong Quý 2/2026. Tuy nhiên, con số này sẽ sớm tiệm cận mức ~1,9 triệu m² trong Quý 3 nhờ có thêm 33.400 m² từ The Kross, nguồn cung văn phòng hạng A mới duy nhất của quý này và cả năm 2026.

Hiệu suất

Thị trường Quý 2/2026 được thúc đẩy nhờ các hoạt động gia hạn và dịch chuyển văn phòng ngành tài chính, CNTT. Giá thuê văn phòng Hạng A đạt 47,9 USD/m²/tháng (tăng 1,3% theo quý, giảm 0,7% theo năm). Tỷ lệ lấp đầy đạt 85,1% (tăng 0,6 điểm phần trăm theo quý, giảm 2% theo năm). Dù sức hấp thụ ổn định cho thấy thị trường đang hồi phục, giá thuê Hạng A lại phân hóa mạnh theo vị trí: trung bình 53,4 USD/m²/tháng ở khu trung tâm so với 35,5 USD/m²/tháng ở vùng ngoài trung tâm.

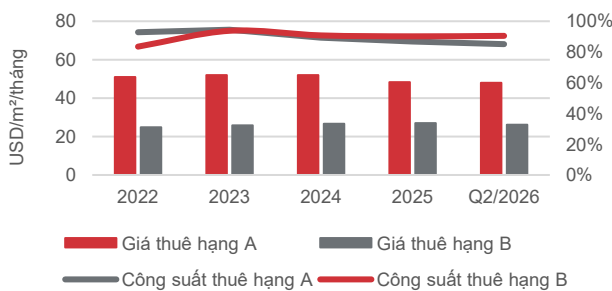
Giá thuê văn phòng Hạng B tăng nhẹ 0,1% so với quý trước, đạt 26,1 USD/m²/tháng, dù vẫn thấp hơn 3,3% so với cùng kỳ năm ngoái. Tỷ lệ lấp đầy đạt 90,5% (tăng 3% so với quý trước và 0,3% so với cùng kỳ năm ngoái).

Văn phòng hạng A dẫn đầu về tốc độ phục hồi giá thuê, trong khi văn phòng hạng B áp đảo về lượng hấp thụ. Điều này cho thấy khách thuê vẫn coi trọng không gian cao cấp nhưng ngày càng tối ưu chi phí, thúc đẩy nhu cầu đối với các lựa chọn ngân sách hợp lý hơn.

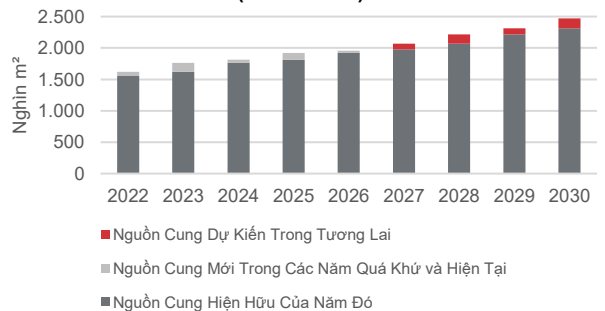
Triển vọng

Từ 2026 đến 2031, thị trường văn phòng TP.HCM dự kiến đón nhận thêm ~626.000 m². Trong phần còn lại của năm, giá thuê trung bình có thể sẽ có điều chỉnh nhẹ do áp lực từ nguồn cung mới này, cùng với các áp lực về lạm phát và tỷ giá.

HIỆU SUẤT VĂN PHÒNG HẠNG A & B TẠI TP.HCM (2022 – 2026)



NGUỒN CUNG VĂN PHÒNG HẠNG A & B (2022 - 2030)



Ghi chú: Giá thuê chưa bao gồm phí dịch vụ (SC) và thuế GTGT (VAT), 1 USD = 26.442 VND. Xem Chú thích (1) về phí quản lý (SC) của văn phòng Hạng A và Hạng B, và Chú thích (4) về giá thuê đã điều chỉnh không bao gồm phí quản lý từ Quý 2/2022 đến Quý 2/2026



Thị Trường Bán Lẻ TP.HCM

Nguồn cung

Không có dự án trung tâm thương mại (TTTM) mới nào được hoàn thành trong Quý 2/2026, do vậy, tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ tại TP.HCM vẫn giữ nguyên ở mức ổn định khoảng 1,1 triệu m².

Hiệu suất

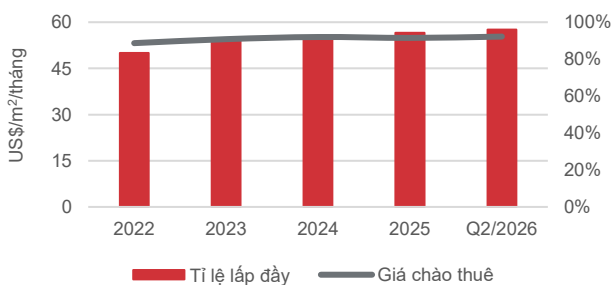
Thị trường bất động sản bán lẻ duy trì trạng thái ổn định trong suốt quý 2/2026. Tỷ lệ lấp đầy tăng lên mức 96% (tăng 0,6% so với quý 1/2026 và cải thiện 1,8% so với cùng kỳ năm ngoái). Phần lớn lượng hấp thụ mặt bằng bán lẻ diễn ra tại khu vực trung tâm, khiến nguồn cung mặt bằng tại khu vực này càng trở nên khan hiếm. Nhìn chung, giá thuê trung bình toàn thị trường đạt 55,3 USD/m²/tháng. Trong khi đó, giá thuê tại các trung tâm thương mại thuộc khu vực trung tâm biến động trong khoảng từ 150 USD đến 280 USD/m²/tháng trong quý 2/2026.

Trong quý 2/2026, nhiều thương hiệu F&B tại TP.HCM tiếp tục dịch chuyển từ mặt phố vào TTTM để tận dụng lượng khách ổn định và vận hành hiệu quả hơn. Đồng thời, một số nhà hàng tạm đóng cửa chi nhánh trong TTTM để cải tạo, nhằm nâng cấp chất lượng, trải nghiệm khách hàng và tăng năng lực cạnh tranh lâu dài.

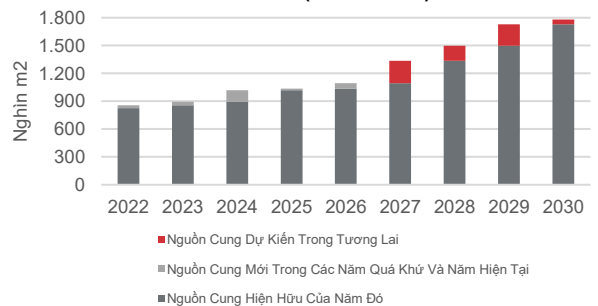
Triển vọng

Từ 2026 đến 2031, TP.HCM và các tỉnh phụ cận (bao gồm Tây Ninh và Đồng Nai) dự kiến đón nhận khoảng 903.000-1.325.000 m² nguồn cung bán lẻ mới. Nguồn cung tương lai này sẽ tập trung tại các khu vực ngoài trung tâm và được thúc đẩy bởi xu hướng bán lẻ trải nghiệm, mô hình đa kênh và khối đế thương mại của các dự án phức hợp. Trong khi đó, các thương hiệu quốc tế lớn về thời trang, phong cách sống và mỹ phẩm vẫn tiếp tục ưu tiên lựa chọn các trung tâm thương mại và tuyến phố mua sắm tại khu vực trung tâm.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TTTM TẠI TP.HCM (2022 – 2026)



NGUỒN CUNG MẶT BẰNG BÁN LẺ TTTM TRONG QUÁ KHỨ VÀ DỰ KIẾN TRONG TƯƠNG LAI (2022 - 2030)



Nguồn: NAI Vietnam Research

Ghi chú: Giá thuê chưa bao gồm phí dịch vụ (SC) và thuế GTGT (VAT), 1 USD = 26,442 VND. Giá thuê áp dụng cho Tầng trệt và Tầng 1. Xem Chú thích (2) về Phí quản lý (SC) trung bình của Mặt bằng bán lẻ.



Khu Công Nghiệp Phía Nam

Nguồn cung

Trong Quý 2 năm 2026, nhiều khu công nghiệp mới đã được khởi công xây dựng tại miền Nam Việt Nam, bổ sung thêm khoảng 2.244,5 ha vào nguồn cung tương lai. Đáng chú ý, KN Holdings đã khởi công giai đoạn một của Khu công nghiệp KNIC Nam Long Thành tại Đồng Nai (1.000 ha), và giai đoạn hai của dự án này dự kiến sẽ đóng góp thêm 1.600 ha nữa.

Hiệu suất

Quý này, KCN tại TP.HCM giữ tỷ lệ lấp đầy trung bình 80%. Nhà xưởng và nhà kho xây sẵn còn trống có giá thuê 4,6–5,7 USD/m²/tháng. Giá thuê đất công nghiệp phân hóa mạnh: các khu công nghệ cao, bán dẫn và sinh thái đạt trung bình 250–350 USD/m²/chu kỳ thuê, còn khu công nghiệp thông thường khoảng 130–190 USD/m²/chu kỳ thuê. Hoạt động cho thuê được thúc đẩy bởi các doanh nghiệp sản xuất thuộc các lĩnh vực như sản xuất linh kiện và công nghiệp hỗ trợ.



Hình ảnh minh họa hậu cần thông minh (smart logistics)

Triển vọng

Nhờ đơn hàng tăng mạnh, PMI ngành sản xuất tháng 6 của Việt Nam tăng lên 51,8, báo hiệu triển vọng tích cực cho cuối năm 2026. Đà tăng trưởng này được củng cố nhờ loạt dự án hạ tầng khởi công cuối Quý 2 như Cao tốc Hồ Tràm – Long Thành và Đường Nguyễn Hữu Cảnh, giúp thúc đẩy mạnh mẽ công nghiệp tại TP.HCM và Đồng Nai.

Ngoài ra, các yêu cầu về chuỗi cung ứng toàn cầu từ các tập đoàn sản xuất đa quốc gia đang thúc đẩy các chủ đầu tư bất động sản công nghiệp nâng cấp hạ tầng và đáp ứng yêu cầu về ESG. Nhằm hỗ trợ khách thuê tuân thủ các tiêu chuẩn ESG và giảm bớt gánh nặng đầu tư của từng cá nhân thuê, các chủ đầu tư lớn như Becamex đang nâng cấp các KCN của mình bằng cơ sở hạ tầng hệ sinh thái ESG dùng chung. Đồng thời, các chủ sở hữu nhà kho xây sẵn và nhà xưởng xây sẵn cũng đang áp dụng hậu cần (logistics) thông minh để đáp ứng các tiêu chuẩn quốc tế. Một ví dụ điển hình là SuperPort Việt Nam, đơn vị đã nâng hiệu suất vận hành lên khoảng 35% nhờ tích hợp AI vào hoạt động hậu cần (logistics). Về lâu dài, việc thích ứng với các xu hướng thông minh và bền vững này là yếu tố cốt lõi để các chủ đầu tư bất động sản công nghiệp duy trì lợi thế cạnh tranh.

Nguồn: NAI Vietnam Research, Hepza, S&P Global, Bộ Công Thương, VnExpress, Cafef, Tuoitre, Laodong.vn, Mekongasean
Ghi chú: Giá thuê chưa bao gồm các phí khác như bảo dưỡng hạ tầng, xử lý nước thải và nước công nghiệp.
Xem Chú thích (3) về chi phí trung bình cho việc bảo dưỡng hạ tầng, xử lý nước thải và nước công nghiệp.



Triển Vọng Đầu Tư

Tổng quan

Các điểm chính của thị trường bất động sản thương mại trong Quý 2/2026:

- Trong Quý 2/2026, khách thuê văn phòng thận trọng và mất nhiều thời gian cân đối giữa bài toán chi phí với vị trí chiến lược và hiệu quả không gian. Thị trường chứng kiến sự phân hóa rõ rệt: một bên ưu tiên tối ưu chi phí, bên còn lại hướng tới các tòa nhà cao cấp đạt chứng nhận xanh tại trung tâm. Trọng tâm của quý này chủ yếu xoay quanh các giao dịch gia hạn và dịch chuyển văn phòng.
- Về dài hạn, nguồn cung mặt bằng bán lẻ sẽ được dẫn dắt bởi các TTTM quy mô lớn và khối để thuộc các khu đô thị phức hợp tích hợp. Các dự án trong tương lai tại các tỉnh thành như Tây Ninh, Đồng Nai và TP.HCM (Bình Dương và Vũng Tàu) được kỳ vọng sẽ trở thành những điểm đến tiêu dùng mới, củng cố xu hướng chuyển dịch sang mô hình bán lẻ trải nghiệm ngoài khu vực trung tâm.
- Bất động sản công nghiệp đang chuyển dịch hướng tới hạ tầng công nghệ cao và tích hợp AI. Để thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) và đáp ứng nhu cầu logistics thương mại nguồn, cả chủ đầu tư và khách thuê đều phải nhanh chóng thích ứng với các xu hướng sản xuất thông minh này.

Triển Vọng Tương Lai

Văn phòng: Thị trường sẽ đón nhận khoảng 33.400 m² nguồn cung mới vào năm 2026 đến từ dự án The Kross – đây cũng là tòa nhà hạng A duy nhất hoàn thành trong năm. Trong khi đó, giai đoạn từ 2026 đến 2031, thị trường văn phòng TP.HCM dự kiến sẽ chào đón thêm khoảng 626.000 m² nguồn cung mới. Dự báo giá thuê sẽ hạ nhiệt trước áp lực từ lạm phát và biến động tỷ giá.

Bán lẻ: Khoảng 903.000–1.325.000 m² sàn thương mại sẽ gia nhập thị trường giai đoạn 2026–2031, tập trung chủ yếu tại TP.HCM và các tỉnh như Tây Ninh, Đồng Nai. Các mô hình bán lẻ trải nghiệm và khối để thương mại phức hợp tiếp tục dẫn dắt xu hướng.

Bất động sản công nghiệp: Chỉ số PMI đạt 51,8 cùng tiến độ khởi công các tuyến cao tốc mới (Hồ Tràm–Long Thành, Nguyễn Hữu Cảnh) sẽ tạo động lực tăng trưởng lớn cho Đồng Nai và TP.HCM. Xu hướng nâng cấp logistics thông minh và đáp ứng tiêu chuẩn ESG đang được đẩy mạnh. Nguồn cung đất KCN tương lai tối thiểu tính đến năm 2036 dự kiến sẽ đạt 58.000 ha.

Kinh tế vĩ mô: Tình trạng thâm hụt thương mại kéo dài cùng giá dầu duy trì ở mức cao sẽ tiếp tục tạo áp lực lên tỷ giá hối đoái và chi phí vận hành trong thời gian tới.

Nguồn: S&P Global, NAI Vietnam Research

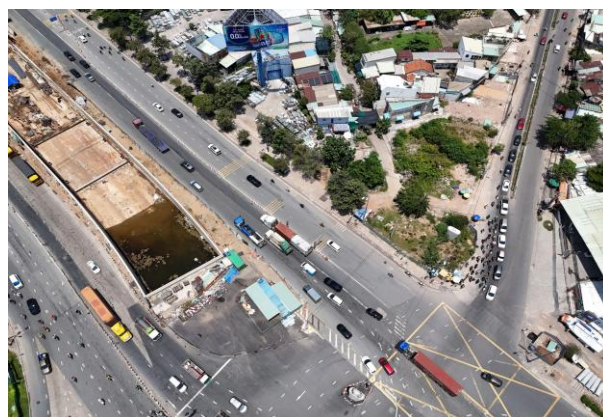


Tiêu Điểm Tỉnh Thành: Tây Ninh

Khu vực tiềm năng

Tỉnh Tây Ninh (được sáp nhập với tỉnh Long An từ tháng 7/2025) là tiêu điểm cho Quý 2/2026:

- Với diện tích 8.536,4 km² và dân số khoảng 3,2 triệu người, tỉnh Tây Ninh sở hữu vị trí địa lý độc tôn. Nhờ giáp ranh với TP.HCM, nơi đây đóng vai trò là cầu nối huyết mạch kết nối TP.HCM với vùng Đồng bằng sông Cửu Long và hướng sang Campuchia. Vị trí này định hình Tây Ninh trở thành trung tâm logistics liên vùng cốt lõi và là hành lang tăng trưởng phụ cận quan trọng của TP.HCM thông qua việc phát triển tích hợp công nghiệp, logistics và đô thị.
- Với định hướng này, Tây Ninh cùng với TP.HCM (trung tâm tài chính vùng) và Đồng Nai (thủ phủ công nghiệp) có thể tạo thành một tam giác kinh tế vững chắc. Việc tháo gỡ các nút thắt về hạ tầng và thể chế sẽ giúp gắn kết ba trụ cột này, từ đó khai phóng toàn bộ tiềm năng kinh tế của Vùng Đông Nam Bộ.



Ngã tư An Suông, một phần của Quốc lộ 22 kết nối TP.HCM và Tây Ninh

Nguồn: NAI Vietnam Research, Tayninh.gov.vn

Tại sao lại chọn Tây Ninh

Quy mô: Diện tích đạt 8.536 km² với quy mô dân số khoảng 3,2 triệu người sau khi hoàn thành sáp nhập địa giới hành chính.

Cửa ngõ kết nối: Tiếp giáp trực tiếp với TP.HCM; đóng vai trò là cầu nối kinh tế sang khu vực Đồng bằng sông Cửu Long và hướng mở rộng sang Campuchia.

Tam giác tăng trưởng: Trở thành một trong những trụ cột chính trong hành lang kinh tế trọng điểm TP.HCM – Đồng Nai – Tây Ninh.



Thuật Ngữ Và Ghi Chú

Thuật Ngữ

AI: Trí tuệ nhân tạo

CNTT: Công nghệ thông tin

FDI: Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài

KCN: Khu công nghiệp

GDP: Tổng sản phẩm quốc nội

PMI: Chỉ số nhà quản trị mua hàng

QoQ: Qua từng quý

ESG: Một khung đánh giá nhằm đo lường tính bền vững và trách nhiệm đối với môi trường, xã hội của doanh nghiệp

LDR: Tỷ lệ dư nợ cho vay trên tổng vốn huy động

TTTM: Trung tâm thương mại

TP.HCM: Thành Phố Hồ Chí Minh

SC: Phí dịch vụ

YoY: Qua từng năm

Ghi chú

(1) Phí dịch vụ trung bình của văn phòng hạng A và hạng B lần lượt là khoảng 7,2 USD và 5,8 USD

(2) Phí dịch vụ trung bình của khu bán lẻ là khoảng 5 - 15 USD (khoảng 10% - 25% giá thuê)

(3) Nhà xưởng/Nhà kho xây sẵn: Phí bảo dưỡng hạ tầng: 0,8 – 4,8 USD/m²/năm; Tổng phí cấp nước & xử lý nước thải: 0,40 – 8,40 USD/m³

Đất khu công nghiệp: Phí bảo dưỡng hạ tầng: 0,04 – 4,8 USD/m²/năm; Tổng phí cấp nước & xử lý nước thải: 0,78 – 8,40 USD/m³

(Các khu công nghiệp xanh và công nghệ cao thường có mức phí nằm ở ngưỡng cao trong các khung giá trên)

(4) Giá thuê điều chỉnh cho hạng A & B (USD, không bao gồm phí quản lý) để phản ánh chính xác hơn mức trung bình toàn thị trường:

	YoY						QoQ	
	Q2/2022	Q2/2023	Q2/2024	Q2/2025	Q2/2026	Q1/2026	Q2/2026	Q1/2026
Giá thuê hạng A	50,94	51,94	52,04	48,27	47,91	47,28	47,91	47,28
Giá thuê hạng B	24,8	25,9	26,7	26,99	26,10	26,08	26,10	26,08

Nguồn: NAI Vietnam Research



100 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân Hòa
Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Tuyên Bố Miễn Trừ Trách Nhiệm

Báo cáo nghiên cứu này được thực hiện bởi NAI Vietnam chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin chung. Báo cáo này không cấu thành lời khuyên về pháp lý, tài chính, đầu tư, thuế, định giá hoặc các tư vấn chuyên môn khác, và không nên được coi là một khuyến nghị, lời đề nghị hoặc sự chào mời liên quan đến bất kỳ giao dịch, đầu tư hoặc quyết định kinh doanh nào.

Báo cáo này dựa trên thông tin thu thập được từ các nguồn công khai, nguồn từ bên thứ ba, quan sát thị trường, nghiên cứu riêng và cơ sở dữ liệu nội bộ của NAI Vietnam. Mặc dù NAI Vietnam đã áp dụng các biện pháp cẩn trọng hợp lý trong việc chuẩn bị báo cáo này và tin rằng các thông tin liên quan là đáng tin cậy tại thời điểm công bố, các thông tin đó không phải lúc nào cũng được xác minh một cách độc lập. NAI Vietnam không đưa ra bất kỳ tuyên bố hay đảm bảo nào, dù rõ ràng hay ngụ ý, về tính chính xác, đầy đủ, đáng tin cậy, sự phù hợp hoặc tính thích ứng cho bất kỳ mục đích cụ thể nào của thông tin trong báo cáo này.

Mọi ý kiến, ước tính, dự báo, tiên lượng hoặc quan điểm thị trường được thể hiện trong báo cáo này phản ánh đánh giá của các nhà phân tích nghiên cứu có liên quan tại thời điểm công bố và có thể thay đổi mà không cần báo trước. Các điều kiện thị trường, yếu tố kinh tế, sự phát triển về quy định pháp lý và các hoàn cảnh bên ngoài khác có thể ảnh hưởng đến tính chính xác hoặc tính phù hợp của thông tin sau khi công bố. NAI Vietnam không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi hoặc thông báo cho bất kỳ người nhận nào về bất kỳ thay đổi nào đối với thông tin, ý kiến hoặc kết luận trong báo cáo này.

Trong phạm vi tối đa được pháp luật hiện hành cho phép, NAI Vietnam sẽ không chịu trách nhiệm pháp lý cho bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại trực tiếp, gián tiếp, ngẫu nhiên, hệ quả, đặc biệt hoặc tổn thất nào khác, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc mất lợi nhuận, mất cơ hội kinh doanh, gián đoạn kinh doanh hoặc mất cơ hội, phát sinh từ hoặc liên quan đến việc sử dụng hoặc tin tưởng vào báo cáo này.

Báo cáo này được bảo hộ bởi bản quyền và được dành riêng cho người nhận được chỉ định. Không một phần nào của báo cáo này được sao chép, tái bản, công bố, phân phối, truyền tải hoặc sử dụng dưới bất kỳ hình thức nào, dù là toàn bộ hay một phần, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của NAI Vietnam.

Dịch Vụ Nghiên Cứu & Tư Vấn



Nhung Vũ

Tư Vấn & Giao Dịch Cho Thuê | Giám Đốc

nhung.vu@naivietnam.com

Di động: +84 906 089 332



Nhiên Nguyễn

Nghiên Cứu | Chuyên Viên Cấp Cao

nien.nguyen@naivietnam.com

Di động: +84 835 661 625