

Dự báo giá thuê bất động sản văn phòng tại TP. HCM cuối năm 2025 duy trì ở mức ổn định và có thể tăng nhẹ

11:29 20/09/2025

Theo dự báo của các chuyên gia, thị trường giá thuê bất động sản (BDS) văn phòng giai đoạn cuối năm 2025 tương đối ổn định, mức giá có thể tăng nhẹ ở khu vực trung tâm TP. HCM.

Tại TP. HCM, thị trường văn phòng cho thuê giai đoạn cuối năm dự kiến không thay đổi nhiều, nguồn cung thay đổi so với cuối năm 2024 chủ yếu nhờ ghi nhận hàng loạt dự án mới vào sau 6 tháng năm 2025, giá thuê bình quân dự kiến khoảng 34,6 USD/m² tăng 4% theo năm, tỷ lệ lấp đầy dự kiến ở mức 90%.

Mức độ quan tâm tăng dần

Theo dữ liệu batdongsan.com cho thấy, đối với loại hình BDS cho thuê, hầu hết các loại hình nhận được nhiều sự quan tâm từ tháng 7/2025, với mức tăng từ 9% - 21%. Người tìm kiếm quan tâm nhiều nhất đến văn phòng trong tháng 7/2025, tăng trưởng 19% so với tháng trước. Riêng bất động sản văn phòng ở TP. HCM tăng khá mạnh, tăng 24%; còn Hà Nội tăng 10%.

Cũng theo dữ liệu từ batdongsan.com.vn, trong tháng 8, thị trường cũng chứng kiến sự sôi động của phân khúc BDS cho thuê. So với tháng 7, mức độ quan tâm toàn quốc hiện tăng 4%, trong đó nhu cầu thuê trọ đã tăng vọt lên 45% nhờ mùa tựu trường.

Tại Hà Nội ghi nhận nhu cầu bất động sản cho thuê tăng 12%, trong khi bất động sản bán giảm 6%. Nhà trọ ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng nhất: tăng 100% về mức độ quan tâm và 36% về lượng tin đăng. Chung cư cho thuê cũng tăng 4%. Đối với thị trường tại TP. HCM, nhà trọ tăng 30% về mức độ quan tâm, trở thành loại hình nổi bật nhất. Đối với BDS bán, chỉ phân khúc đất nền có sự tăng trưởng (tăng 2%).



Hạ tầng kết nối tốt thu hút khách thuê các tòa nhà hạng A ngoài trung tâm.

Đánh giá về phân khúc trong thời gian tới, Chuyên Gia NCTT - Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản Dat Xanh Services (DXS-FERI) dự báo, thị trường BĐS văn phòng tại TP.HCM trong 6 tháng cuối năm dự kiến không thay đổi nhiều.

“Nguồn cung thay đổi so với cuối năm 2024 chủ yếu nhờ ghi nhận hàng loạt dự án mới vào sau 6 tháng đầu năm 2025, giá thuê bình quân dự kiến khoảng 34,6 USD/m² tăng 4% theo năm, tỷ lệ lấp đầy dự kiến ở mức 90%” – Chuyên gia nhận định.

Trong khi đó, chuyên gia của Cushman & Wakefield Việt Nam cho biết: Nhóm khách hàng đến từ một số ngành đem lại sự tăng trưởng tỷ lệ khách thuê cho thị trường văn phòng bao gồm công nghệ thông tin, ngân hàng, sản xuất, chăm sóc sức khỏe và thương mại điện tử.

Cũng theo các chuyên gia, xu hướng làm việc hybrid ngày càng phổ biến sẽ kéo tiềm năng tăng trưởng của thị trường này lớn mạnh lên. Tỷ lệ sử dụng văn phòng truyền thống suy giảm khi các doanh nghiệp cần ít không gian loại này hơn, thay vào đó mô hình linh hoạt lại dồi dào cơ hội.

Đồng thời, đà tăng trưởng của mô hình văn phòng chia sẻ được thúc đẩy bởi nhu cầu thuê không gian làm việc chất lượng cao, chi phí hợp lý từ nhóm các công ty khởi nghiệp, doanh nghiệp vừa và nhỏ cũng như nhóm doanh nghiệp ngoại mới tham gia thị trường Việt Nam.

Nhận định về thị trường BĐS cho thuê, ông Nguyễn Hồng Hải - Chủ tịch VNO Group cho rằng: Thị trường cho thuê văn phòng tại TP. HCM sẽ có giá thuê giữ mức ổn định, có tăng nhẹ. Tuy nhiên, đây cũng là thách thức với các tòa nhà phân khúc cũ, nếu chưa cải tạo sẽ bị cạnh tranh mạnh hơn, vì giá thuê luôn phải đi kèm với giá trị và chất lượng dịch vụ tương xứng. Đây là thời điểm lý tưởng cho khách thuê để tìm kiếm và đàm phán thuê các tòa mới, vị trí đẹp, với ưu đãi hấp dẫn.

Bên cạnh đó, với tỷ lệ lấp đầy duy trì ổn định ở mức 85 - 89% tại khu vực trung tâm, tuy có thể giảm nhẹ do nguồn cung tăng, nhưng vẫn giữ ở mức cao nếu chủ đầu tư biết tối ưu chính sách ưu đãi và chất lượng tòa nhà.

“Việc hỗ trợ là các chính sách của Nhà nước trong năm 2025, từ tăng cường kiểm soát, minh bạch hóa giao dịch đến giãn bớt áp lực thị trường nhà ở đều góp phần tạo nên môi trường tích cực cho thị trường văn phòng thuê giai đoạn cuối năm 2025” - ông Hải nhận định.



Giá thuê văn phòng giai đoạn cuối năm 2025 tương đối ổn định, dự báo có thể tăng nhẹ ở khu vực trung tâm thành phố

Ngoài ra, thị trường văn phòng BĐS cho thuê tại trung tâm TP. HCM cuối năm 2025 được dự báo sẽ duy trì mức giá ổn định, có thể tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước vào khoảng 34,6 USD/m². Trong đó, giá thuê văn phòng Hạng A có thể đạt khoảng 55 - 60,8 USD/m²; Hạng B dao động quanh 28 - 33,4 USD/m² do sự gia tăng nguồn cung từ các dự án mới; bên cạnh đó là sự gia tăng của văn phòng Hạng C sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho khách thuê đàm phán ưu đãi hấp dẫn tại các tòa nhà mới.

Xu hướng văn phòng có chứng nhận xanh

Theo dữ liệu của Savills Vietnam, thị trường văn phòng tại TP. HCM có sự tăng trưởng ổn định trong những năm gần đây. Tính trong quý II/2025, nguồn cung văn phòng đạt 2,9 triệu m², tăng nhẹ theo quý với sự gia nhập của các dự án Hạng C. Do nguồn cung mới ít, tình hình hoạt động của phân khúc này ổn định với giá thuê trung bình 843.000 đồng/m²/tháng và công suất ở mức 88%. Các giao dịch mới chủ yếu đến từ các ngành công nghệ thông tin, tài chính, ngân hàng và bảo hiểm và giáo dục.

Dự báo đến cuối năm 2027, nguồn cung văn phòng mới sẽ đạt khoảng 234.000 m². Khu vực trung tâm sẽ ghi nhận sự gia tăng đáng kể về nguồn cung văn phòng hạng A. Trong bối cảnh nguồn cung hiện tại còn hạn chế, thị trường vẫn có tiềm năng để phát triển thêm các dự án chất lượng cao. Trong ngắn hạn, mối quan hệ cung - cầu được kỳ vọng sẽ duy trì trạng thái cân bằng.

Đồng thời, các chuyên gia cho rằng thị trường sẽ dần có những tiêu chuẩn khắt khe hơn, chuyển hướng lựa chọn các văn phòng có chứng nhận xanh. Cụ thể, tại TP. HCM, văn phòng có chứng nhận xanh đang trở thành tiêu chuẩn trong phân khúc hạng A.

Tính đến quý II/2025, 73% nguồn cung hạng A đã đạt chứng nhận xanh (LEED, EDGE, BCA), bao gồm tất cả dự án mới trong 3 năm qua. Các tòa văn phòng có chứng nhận xanh có giá thuê cao hơn lên đến 10% nhờ chi phí vận hành tối ưu và hiệu quả sử dụng cao. Các tập đoàn đa quốc gia ngày càng ưu tiên lựa chọn văn phòng đạt chuẩn xanh để đáp ứng mục tiêu ESG. Đến năm 2027, dự kiến sẽ có thêm hai dự án hạng A có chứng nhận xanh sẽ gia nhập thị trường.



Các tòa nhà văn phòng cho thuê có chứng nhận xanh sẽ là xu hướng thời gian tới (Ảnh: Savills Vietnam)

Bên cạnh đó, thị trường văn phòng cũng ghi nhận 5 xu hướng chính đã và đang định hình yêu cầu về không gian văn phòng của khách thuê, đặc biệt các xu hướng này sẽ tiếp tục ảnh hưởng mạnh mẽ tới thị trường trong tương lai, gồm:

Sức khỏe và thể chất tại nơi làm việc: Khách thuê ngày càng chú trọng đến chiến lược xây dựng môi trường làm việc thúc đẩy sức khỏe thể chất và tinh thần, nhằm gia tăng năng suất và giữ chân nhân viên.

Bền vững với môi trường: Khách thuê đặt kỳ vọng cao vào các công trình có chứng nhận về hiệu quả năng lượng và phát triển bền vững. Mối quan hệ chủ nhà – khách thuê đang thay đổi: Chủ đầu tư ngày càng hợp tác chặt chẽ hơn với khách thuê để tối ưu hóa không gian và chất lượng môi trường làm việc.

Xu hướng chuyển dịch sang văn phòng cao cấp và mang cá tính riêng: Doanh nghiệp tìm kiếm các văn phòng cao cấp, nhiều tiện ích, và mang tính thẩm mỹ hoặc dấu ấn riêng nhằm mang lại trải nghiệm làm việc chất lượng cao cho nhân viên.

Sự phát triển của mô hình làm việc kết hợp (hybrid working): Các doanh nghiệp điều chỉnh chính sách làm việc linh hoạt để phù hợp với nhu cầu khác nhau giữa các khu vực và thế hệ lao động khác nhau. Những cách làm mới đang dần hình thành, giúp doanh nghiệp tận dụng lợi ích của mô hình làm việc kết hợp, đồng thời.

Do đó, xu hướng làm việc hybrid ngày càng phổ biến sẽ kéo tiềm năng tăng trưởng của thị trường này lớn mạnh lên. Tỷ lệ sử dụng văn phòng truyền thống suy giảm khi các doanh nghiệp cần ít không gian loại này hơn, thay vào đó mô hình linh hoạt lại dồi dào cơ hội.

Nhận định về xu hướng văn phòng BĐS cho thuê thời gian tới, các chuyên gia của Cushman & Wakefield Việt Nam cho rằng: Thị trường BĐS cho thuê tại TP. HCM đang ghi nhận thêm nguồn cung mới. Bên cạnh đó nhiều tòa nhà văn phòng đã và đang tiến hành cải tạo để thu hút khách thuê trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam tiếp tục đà tăng trưởng.

Ngoài ra, để phù hợp với nhóm đối tượng khách thuê mới, thị trường văn phòng cho thuê tại TP. HCM cũng cần có sự dịch chuyển cho phù hợp, không còn tập trung chủ lực vào mô hình truyền thống; thị trường văn phòng linh hoạt/văn phòng chia sẻ đang từng bước phủ sóng tại TP. HCM.

Nhìn chung, thị trường BĐS văn phòng TP. HCM cuối năm 2025 tiếp tục sôi động, với nguồn cung gia tăng, nhu cầu linh hoạt, các chủ đầu tư ngày càng thích nghi để phục vụ khách hàng hiệu quả hơn.

