

MARKET REPORT

2025. Q4

RSQUARE

VIETNAM

오피스

호치민
하노이

산업용 부동산

북부
중부
남부

오피스: 호치민

임대 가격

2024년 4분기와 2025년 4분기를 비교하면, 호치민시(HCMC) 주요 지역 전반에 걸쳐 완만한 상승 추세가 나타났다. District 2는 3.1%의 가장 높은 성장률을 기록하며 전체 시장 회복을 주도했으며, District 7은 2.5% 상승으로 그 뒤를 이었다. 이는 신흥 비즈니스 중심지로서의 지속적인 수요를 반영한다. 전통적인 CBD 지역인 District 1은 0.5%, District 3은 0.3% 상승하여 비교적 안정적이고 성숙한 시장 환경을 보여주었다.

주변 지역 중에서는 Binh Thanh(+0.7%)과 Phu Nhuan(+0.6%)이 소폭 상승을 기록한 반면, Tan Binh는 -1.9%의 하락세를 보이며 유일하게 마이너스 성장을 나타낸 지역으로 두드러졌다. 한편, District 4와 District 10은 0.0%로 가격 변동이 없었다.

전반적으로, 이번 데이터는 지역 간 격차가 심화되고 있음을 보여준다. 신규 도심 지역 및 남부 축 개발 지역에서 강세가 집중되는 반면, 성숙 시장이거나 공급이 제한된 지역에서는 상승 동력이 약화되는 모습이다.

가용 면적

호치민시 전반의 임대 가능 면적 추이는 지역별로 매우 불균등한 양상을 보였다. District 1은 가용 면적이 완만하게 증가하여 핵심 CBD 지역으로의 공급이 점진적으로 회복되고 있음을 나타냈다. 반면, District 2, District 4, District 7, District 10에서는 가용 면적이 눈에 띄게 감소했으며, 특히 District 4와 District 7에서 급격한 축소가 나타나 해당 지역의 입주율 강화 및 시장 공급 긴축을 시사한다.

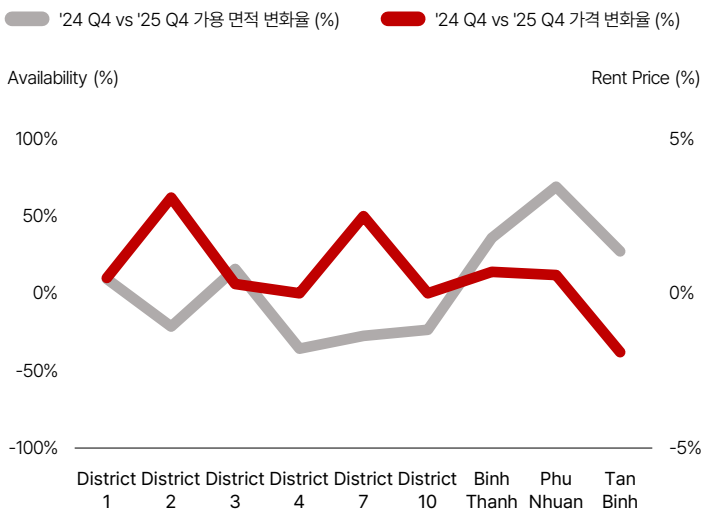
한편, 일부 비(非) CBD 지역에서는 공급이 크게 확대되었다. Binh Thanh, Phu Nhuan, Tan Binh는 모두 가용 면적이 큰 폭으로 증가했으며, 특히 Phu Nhuan은 가장 두드러진 성장을 보인 지역으로 나타났다. District 3 또한 가용 면적이 뚜렷이 증가하여, 인접 지역의 공급 긴축과 대조적으로 보다 경쟁적인 임대 환경이 형성되고 있음을 시사한다.

전반적으로, 이번 시장 데이터는 신흥 비즈니스 지역의 공급 긴축과 외곽 서브마켓의 공급 확대 간 뚜렷한 양극화를 반영하며, 임차인의 의사결정에 있어 세부 입지(마이크로 로케이션)의 중요성이 더욱 부각되고 있음을 보여준다.

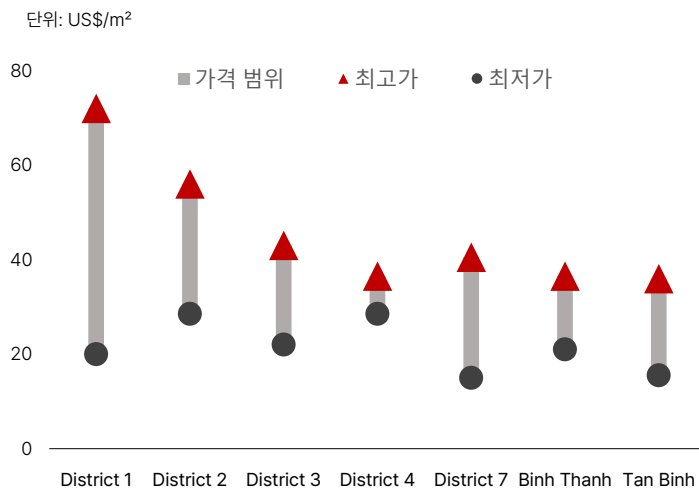
2026년 신규 공급 예정 현황

빌딩	위치	면적 (Sqm)
One Hub SG T2	Tang Nhon Phu	16,000
Lancaster Legacy	Saigon	11,000
Hong Fu Plaza	Tan My	28,546
TD Tower	An Khanh	12,500
The Kross	Saigon	34,000

가용 면적 및 임대 가격 변화



임대 가격 범위



HCMC 오피스	District 1	District 2	District 3	District 4	District 7	District 10	Binh Thanh	Phu Nhuan	Tan Binh
평균 임대 가격 변화율 '24 Q4 vs '25 Q4 (%)	0.5%	3.1%	0.3%	0.0%	2.5%	0.0%	0.7%	0.6%	-1.9%
가용 면적 변화율 '24 Q4 vs '25 Q4 (%)	9.4%	-21.4%	15.8%	-35.7%	-27.5%	-23.6%	35.9%	69.1%	27.2%

* 가격 범위는 최고가와 최저가 사이의 범위를 의미함

오피스: 하노이

임대 가격

하노이 전반의 임대료 변동은 전체적으로 소폭에 그쳤으며, 변화폭은 대체로 좁은 범위 내에 머물렀다. Nam Tu Liem이 2.7%로 가장 높은 성장률을 기록했으며, Dong Da(2.0%)와 Cau Giay(1.8%)가 그 뒤를 이어 기존 오피스 밀집 지역 및 교통 접근성이 우수한 비즈니스 지역에서의 견조한 수요를 나타냈다. Thanh Xuan(0.5%)과 Tay Ho(0.2%) 또한 소폭 상승하여 안정적인 임대 활동을 보여주었다.

반면, 일부 지역에서는 임대료가 소폭 하락했다. Bac Tu Liem은 -1.7%로 가장 두드러진 하락세를 보였으며, Hoan Kiem(-0.8%)과 Ba Dinh(-0.2%)도 소폭 감소를 기록했다. 이는 가용 면적 증가에 따른 경쟁 심화를 반영하는 것으로 풀이된다. Hai Ba Trung은 해당 기간 동안 변동 없이 안정세를 유지했다. 전반적으로, 임대료 조정폭이 제한적이어서 시장 펀더멘털이 안정적임을 시사한다. 성장세는 신흥 지역 및 교통 접근성이 뛰어난 서브마켓에 집중된 반면, 전통적인 도심 지역에서의 소폭 하락은 임대인 간 경쟁이 심화되고 있음을 나타낸다.

가용 면적

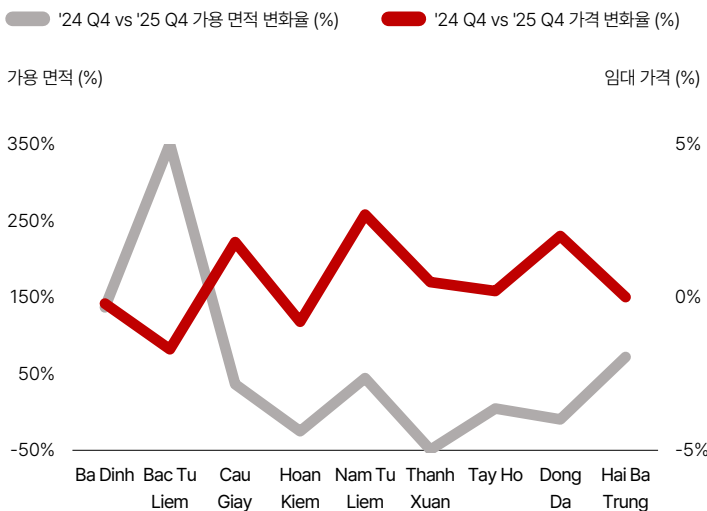
하노이 전반의 임대 가능 면적 추이는 지역별로 상당한 차이를 보이며, 시장 내 공급 역학의 불균등한 양상을 반영했다. Ba Dinh과 Hai Ba Trung은 가용 면적이 크게 증가한 반면, Bac Tu Liem은 이례적인 급증세를 나타내 신규 공급 또는 공실 물량의 대규모 유입이 있었음을 시사한다. Cau Giay와 Nam Tu Liem 또한 완만한 확대를 기록하여, 기존 오피스 밀집 지역 및 신흥 비즈니스 지역 내 임대 선택지가 늘어나고 있음을 보여주었다.

반면, 일부 도심 지역에서는 가용 면적이 축소되었다. Thanh Xuan에서 가장 뚜렷한 감소가 나타났으며, Hoan Kiem과 Dong Da가 그 뒤를 이어 해당 지역에서의 입주율 강화 및 지속적인 임차 수요를 시사한다. Tay Ho는 미미한 변화에 그쳐 비교적 안정적인 공급 환경을 유지했다. 전반적으로, 이번 시장 데이터는 핵심 도심 지역의 공급 긴축과 외곽 및 개발 중인 서브마켓의 공급 확대 간 뚜렷한 양극화를 보여준다. 이러한 추세는 임차인들이 접근성, 비용 효율성, 장기적인 사업 포지셔닝을 고려하는 가운데, 임대 의사결정에 있어 세부 입지(마이크로 로케이션)의 중요성이 점점 더 커지고 있음을 부각시킨다.

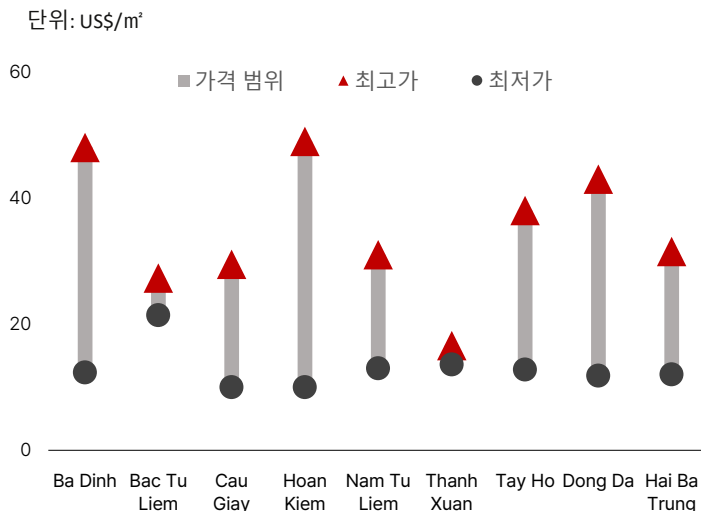
2026년 신규 공급 예정 현황

빌딩	위치	면적 (Sqm)
B3CC1 Project	Tay Ho	59,724

가용 면적 및 임대 가격 변화



임대 가격 범위



Hanoi Office	Ba Dinh	Bac Tu Liem	Cau Giay	Hoan Kiem	Nam Tu Liem	Thanh Xuan	Tay Ho	Dong Da	Hai Ba Trung
평균 임대 가격 변화율 '24 Q4 vs '25 Q4 (%)	-0.2%	-1.7%	1.8%	-0.8%	2.7%	0.5%	0.2%	2.0%	0.0%
가용 면적 변화율 '24 Q4 vs '25 Q4 (%)	136.6%	350.5%	36.3%	-25.3%	44.4%	-49.3%	4.6%	-9.7%	72.1%

* 가격 범위는 최고가와 최저가 사이의 범위를 의미함

산업용 부동산: 북부

산업단지 (IP)

북부 베트남 전반의 산업용 토지 가격 변동은 해당 기간 동안 지역별로 큰 차이를 보였다. Hai Phong이 11.7%로 가장 높은 성장률을 기록했으며, Ha Nam(11.3%)과 Hai Duong(10.5%)이 근소한 차이로 뒤를 이어 해당 지역에서 가장 두드러진 상승세를 나타냈다.

Vinh Phuc 또한 6.7%의 견조한 성장을 기록했으며, Hung Yen은 3.1%의 완만한 상승세를 보였다. 반면, Bac Ninh는 0.6%의 소폭 상승에 그쳐 비교적 안정적인 가격 흐름을 나타냈다. Hanoi, Quang Ninh, Hoa Binh은 해당 기간 동안 변동이 없어 안정적인 시장 환경을 반영했다.

전반적으로, 가격 상승은 일부 고성장 산업 지방에 집중된 반면, 핵심 및 2차 시장은 안정세를 유지했다.

공장/창고 (RF)

북부 베트남 전반의 공장 임대료 변동은 해당 기간 동안 혼조세를 보였다.

Hanoi가 15.6%로 가장 높은 상승률을 기록하며 여타 지방 대비 두드러진 상승세를 나타냈다. Ha Nam과 Hung Yen 또한 각각 8.6%와 6.4%의 눈에 띄는 성장을 기록했으며, Hoa Binh과 Hai Duong은 각각 5.2%와 4.8%의 완만한 상승세를 보였다. Hai Phong과 Quang Ninh은 모두 2.0% 상승으로 비교적 소폭의 성장에 그쳤으며, Bac Ninh는 1.9%의 소폭 상승을 기록해 비교적 안정적인 임대 환경을 나타냈다.

반면, Vinh Phuc은 유일하게 하락세를 기록하며 해당 기간 동안 임대료가 7.7% 감소했다.

전반적으로, 북부 대부분의 지방에서 공장 임대료가 상승했으며, 산업 수요가 확대되고 있는 시장에서 성장세가 집중된 반면, 일부 지역의 하락은 국지적인 공급 조정을 반영하는 것으로 풀이된다.

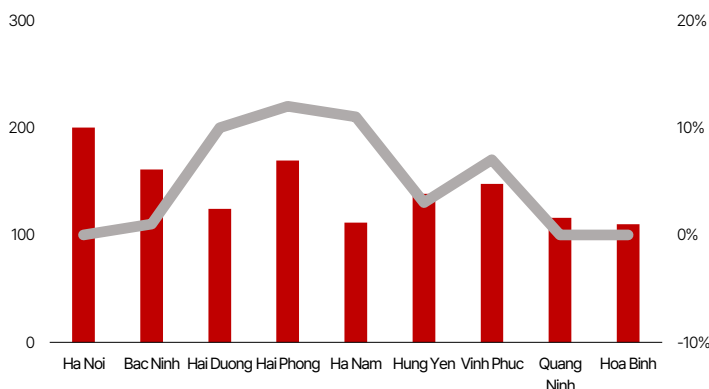
2026년 신규 공급 예정 현황

프로젝트	위치	유형	규모 (ha)
Pham Van Hai 1 IP	Vinh Loc	IP	379
Vinh Loc 3	Vinh Loc	IP	200
Nhi Xuan IP	Hoc Mon	IP	199

임대 가격 (IP)

● 임대 가격 ● '24 Q4 vs '25 Q4 가격 변화율 (%)

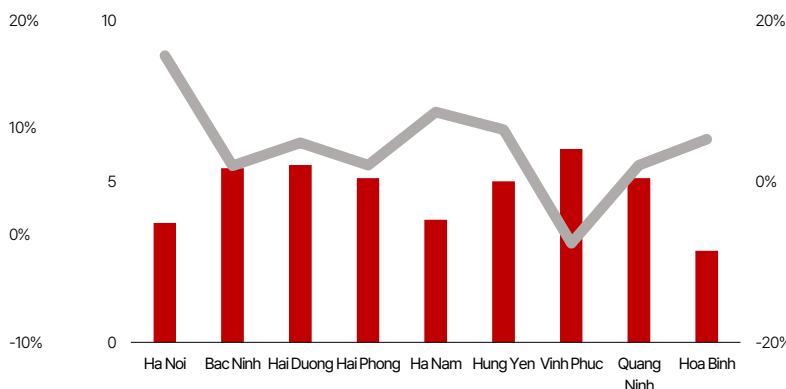
단위: US\$/m²



임대 가격 (RF)

● 임대 가격 ● '24 Q4 vs '25 Q4 가격 변화율 (%)

단위: US\$/m²



북부 IP/RF	Hanoi	Bac Ninh	Hai Duong	Hai Phong	Ha Nam	Hung Yen	Vinh Phuc	Quang Ninh	Hoa Binh
평균 임대 가격 변화율 (IP) '24 Q4 vs '25 Q4	0%	0.6%	10.5%	11.7%	11.3%	3.1%	6.7%	0%	0%
평균 임대 가격 변화율 (RF) '24 Q4 vs '25 Q4	15.6%	1.9%	4.8%	2.0%	8.6%	6.4%	-7.7%	2.0%	5.2%

산업용 부동산: 중부

산업단지 (IP)

중부 베트남의 산업용 토지 가격 변동은 지방별로 뚜렷한 양극화 양상을 보였다. Quang Nam이 16.9%로 가장 높은 상승률을 기록했으며, Binh Thuan이 13.8%로 그 뒤를 이어 이들 신흥 시장에서 산업 투자 관심 및 투자 활동이 빠르게 확대되고 있음을 나타냈다. Thua Thien Hue 또한 4.0%의 완만한 성장을 기록하며 점진적인 수요 개선세를 보여주었다. 반면, Nghe An과 Da Nang은 각각 -5.3%와 -4.5%의 하락세를 나타내 해당 기간 동안 수요 약화 또는 가용 공급 증가를 반영했다. 전반적으로, 중부 지역은 일부 신흥 지방에서 강한 성장세가 집중된 반면, 그 외 지역에서는 하락 조정이 나타나는 등 불균등한 가격 역학을 보였다.

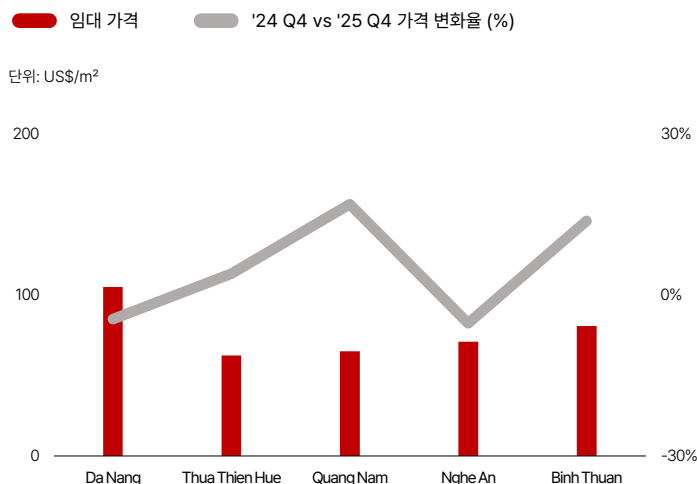
공장/창고 (RF)

중부 베트남의 공장 임대료 변동은 대부분의 지방에서 소폭의 변화에 그치며 전반적으로 안정적인 흐름을 유지했다. Thua Thien Hue가 6.7%로 가장 높은 상승률을 기록했으며, Nghe An은 3.4%의 완만한 성장을 보여 임대 수요가 점진적으로 개선되고 있음을 나타냈다. 반면, Da Nang, Quang Nam, Binh Thuan은 해당 기간 동안 변동이 없어 이들 시장에서 수요와 공급이 균형을 이루고 있음을 시사한다. 전반적으로, 중부 지역의 공장 임대료는 안정세를 보였으며, 일부 지방에서의 선별적인 성장은 시장 전반의 가속화보다는 지역별 수요 개선을 반영하는 것으로 풀이된다.

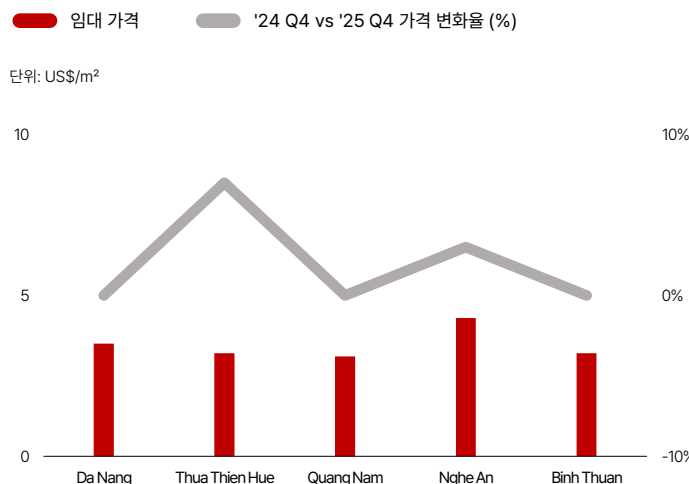
2026년 신규 공급 예정 현황

프로젝트	위치	유형	규모 (ha)
Hoa Cam Phase 2 IP	Cam Le	IP	120
Hoa Nhon IP	Ba Na	IP	360
Hoa Ninh IP	Ba Na	IP	400

임대 가격 (IP)



임대 가격 (RF)



중부 IP/RF	Da Nang	Thua Thien Hue	Quang Nam	Nghe An	Binh Thuan
평균 임대 가격 변화율 (IP) '24 Q4 vs '25 Q4	-4.5%	4.0%	16.9%	-5.3%	13.8%
평균 임대 가격 변화율 (RF) '24 Q4 vs '25 Q4	0%	6.7%	0%	3.4%	0%

산업용 부동산: 남부

산업단지 (IP)

남부 베트남의 산업단지 토지 가격은 전반적으로 안정세를 유지한 가운데, 일부 2차 지방을 중심으로 성장세가 집중되었다. Binh Phuoc이 11.2%로 가장 높은 상승률을 기록했으며, Ba Ria-Vung Tau(6.0%)와 Binh Duong(3.5%)이 그 뒤를 이어 해당 시장에서 지속적인 산업 확장 및 투자자 관심을 반영했다.

Dong Nai(1.7%), Tay Ninh(1.1%), Long An(0.5%)에서는 보다 완만한 상승세가 나타났으며, 이는 호치민시와의 인접성 및 기존 산업단지 인프라를 바탕으로 한 견조한 수요를 나타낸다.

반면, 호치민시는 해당 기간 동안 변동이 없어 성숙한 산업단지 시장과 이미 높은 가격 수준을 반영했다.

전반적으로, 남부 지역의 산업단지 토지 가격 상승은 주로 신흥 및 가격 경쟁력이 있는 지방에서 주도된 반면, 핵심 대도시 시장은 안정세를 유지했다.

공장/창고 (RF)

남부 베트남의 공장 임대료 변동은 전반적으로 상승 모멘텀을 보였으며, 주요 산업 지방이 성장을 주도했다. Binh Duong이 10.4%로 가장 높은 상승률을 기록했으며, Tay Ninh이 8.3%로 그 뒤를 이어 산업 생산 능력이 확대되고 있는 가격 경쟁력 높은 시장에서의 수요 증가를 나타냈다.

Dong Nai(4.1%)와 호치민시(3.4%)에서는 완만한 임대료 성장이 관찰되어 기존 산업 거점에서의 지속적인 임차 수요를 반영했다. Ba Ria-Vung Tau 또한 항만 관련 물류 활동에 힘입어 2.9%의 소폭 상승을 기록했다.

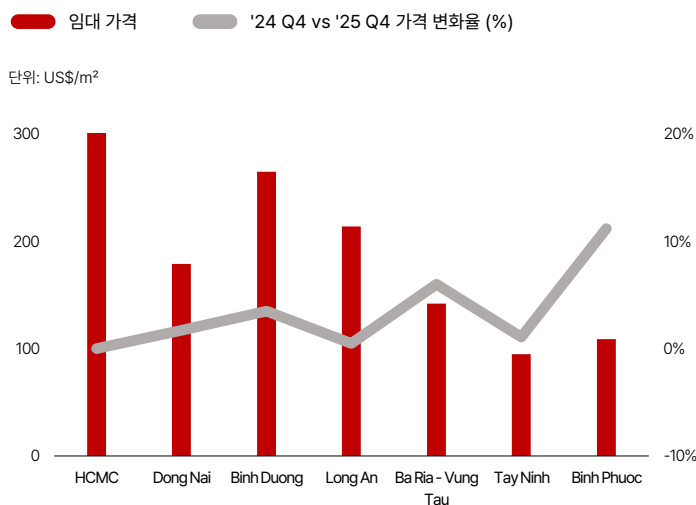
반면, Long An과 Binh Phuoc은 해당 기간 동안 변동이 없어 수요와 공급이 균형을 이루고 있음을 시사한다.

전반적으로, 남부 지역의 공장 임대료는 강한 제조업 수요와 임차인들의 보다 저렴한 산업 입지로의 이동에 힘입어 지속적인 상승세를 이어갔으며, 일부 시장은 안정세를 유지했다.

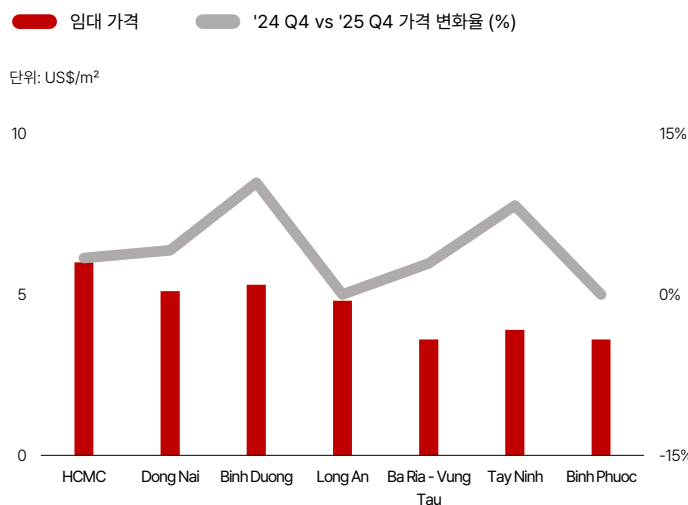
2026년 신규 공급 예정 현황

프로젝트	위치	유형	규모 (ha)
Hanoi Biological high technology IP	Thuong Cat	IP	199
Phu Nghia IP	Phu Nghia	IP	219
Dong Anh IP	Dong Anh	IP	300
HANSSIP IP	Dai Xuyen	IP	482
Soc Son IP	Kim Anh	IP	324

임대 가격 (IP)



임대 가격 (RF)



남부 IP/RF	HCMC	Dong Nai	Binh Duong	Long An	Ba Ria - Vung Tau	Tay Ninh	Binh Phuoc
평균 임대 가격 변화율 (IP) '24 Q4 vs '25 Q4	0%	1.7%	3.5%	0.5%	6.0%	1.1%	11.2%
평균 임대 가격 변화율 (RF) '24 Q4 vs '25 Q4	3.4%	4.1%	10.4%	0%	2.9%	8.3%	0%

RSQUARE

Real Estate Team

Industrial Advisory

신지민	Head of Vietnam Office	jmshin@rsquare.vn
Nguyen Xuan Uyen	Part Leader	uyennx@rsquare.vn

HCMC Office Leasing & Advisory

채충명	Senior Manager	ccm@rsquare.vn
Phan Quoc Huy	Part Leader	huypq@rsquare.vn

Hanoi Office Leasing & Advisory

김건중	Senior Manager	gj.kim@rsquare.vn
Nguyen Thi Nguyet	Part Leader	nguyetnt@rsquare.vn

Database Department

방성일	Senior Manager	qkdtjddlf@rsquare.co.kr
박종인	Senior Manager	simplejohn@rsquare.vn
Nguyen Thi Oanh Kieu	Part Leader	kieuonto@rsquare.vn