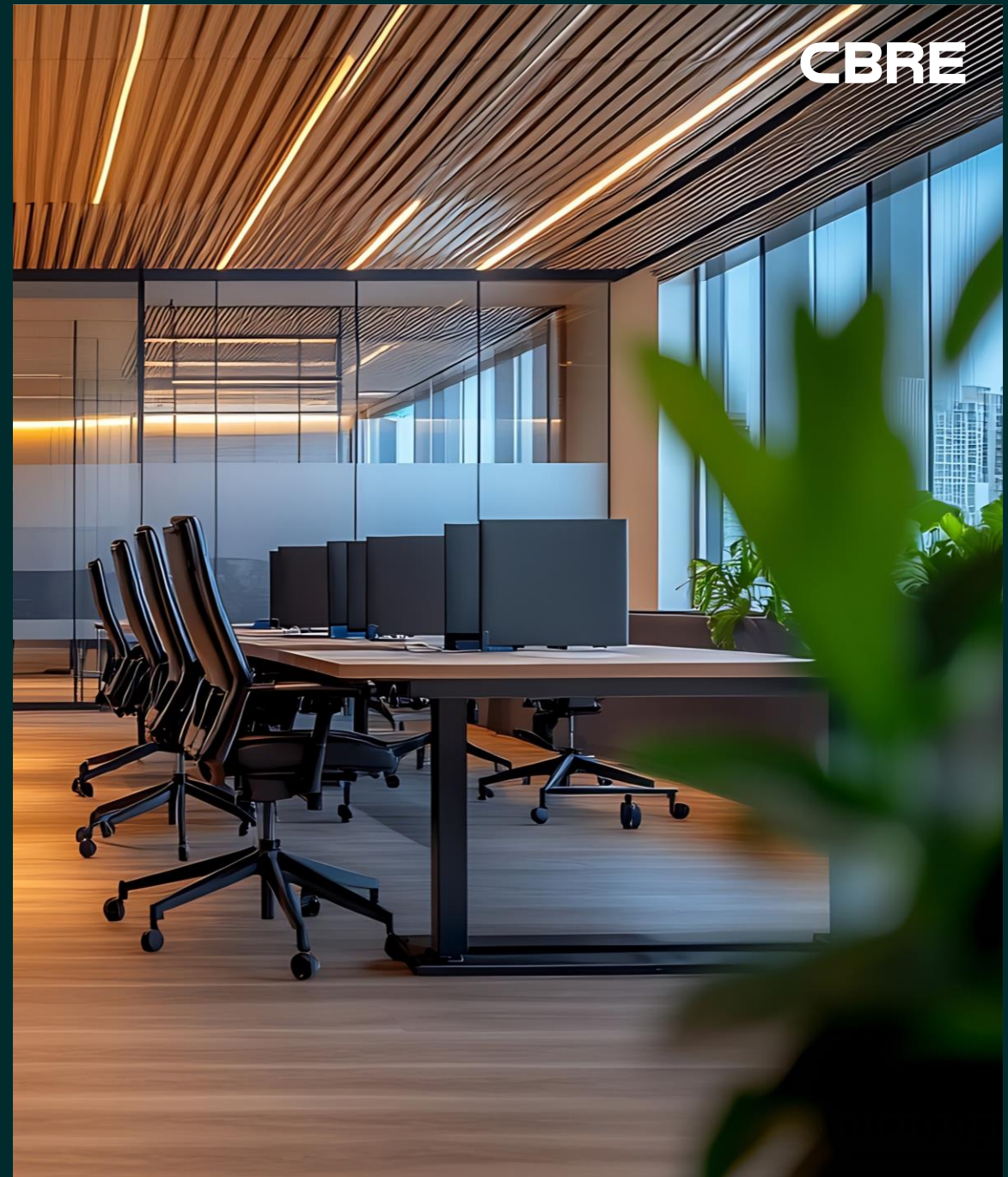


Khảo Sát Xu Hướng Không Gian Văn Phòng Việt Nam 2026

Các xu hướng chính trong môi trường làm việc

REPORT

BP. NGHIÊN CỨU CBRE
THÁNG 4 2026



Mục lục

- 01 Tiêu điểm
- 02 Văn hóa & Thiết kế không gian làm việc
- 03 Đặc điểm & Xu hướng nguồn nhân lực
- 04 Chiến lược phát triển kỹ năng & Quản trị nhân tài
- 05 Phát triển bền vững & Phúc lợi
- 06 Xu hướng di chuyển đến nơi làm việc
- 07 Công nghệ & Khả năng thích ứng với AI
- 08 Khuyến nghị cho Nhà đầu tư & Chủ đầu tư



Tiêu Điểm



Không gian làm việc chung & Khu vực giao lưu kết nối

- **92%** người tham gia khảo sát cho biết khu vực làm việc chung và không gian giao lưu kết nối là những yếu tố then chốt giúp thúc đẩy văn hóa doanh nghiệp, tinh thần làm việc cũng như hiệu suất của nhân viên.
- **64%** người tham gia khảo sát đồng ý rằng thiết kế xanh, cùng với hệ thống thông gió và ánh sáng tự nhiên, là những đặc điểm quan trọng nhất để cải thiện môi trường làm việc và nâng cao năng suất.



Xu hướng thay đổi trong phương tiện đi lại

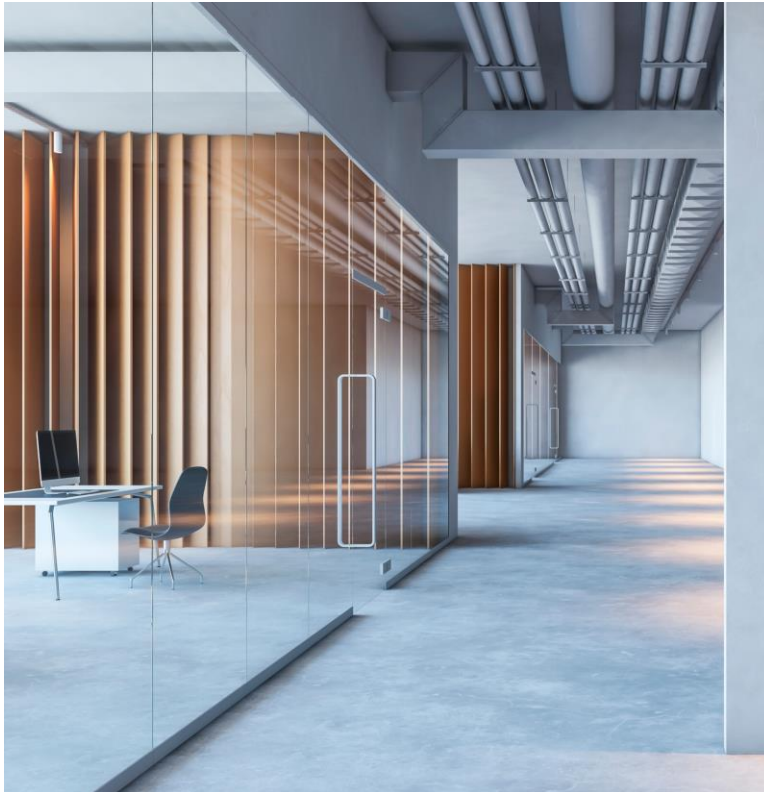
- Hơn **50%** người tham gia khảo sát xác nhận rằng xe máy vẫn là phương tiện di chuyển chính để đi làm hàng ngày.
- **42%** người phản hồi tin rằng những thay đổi trong việc đi lại sẽ tác động trực tiếp đến chiến lược lựa chọn địa điểm làm việc của họ. Những thay đổi này bao gồm việc ưu tiên sử dụng phương tiện giao thông công cộng, các cân nhắc về bảo vệ môi trường và xu hướng lựa chọn nơi làm việc gần nhà để rút ngắn thời gian di chuyển.



Tác động của AI đối với hoạt động vận hành

- **47%** người tham gia khảo sát cho biết AI đã và đang tạo ra những tác động đáng kể đến hoạt động vận hành của doanh nghiệp, trong khi **32%** khác tin rằng công nghệ này sẽ tiếp tục gây ảnh hưởng rõ rệt trong 1 đến 3 năm tới.
- Khi được hỏi về các lĩnh vực được kỳ vọng sẽ chịu tác động lớn nhất từ AI, **79%** câu trả lời tập trung vào Phân tích dữ liệu & Đưa ra quyết định. Trong khi đó, **63%** lựa chọn Dịch vụ & Hỗ trợ khách hàng.

Văn hóa & Thiết kế không gian làm việc



Các doanh nghiệp đang chủ động tái định nghĩa không gian làm việc như một công cụ để thúc đẩy **văn hóa, sự cộng tác và phúc lợi nhân viên**, tuy nhiên, nhiều văn phòng hiện nay vẫn chưa đạt được kỳ vọng này.

Tuy mô hình làm việc hiện nay chú trọng nhiều vào **sự hợp tác và ứng dụng công nghệ số**, nhưng về cơ bản vẫn lấy văn phòng làm trung tâm.

Tầm quan trọng của việc chuyển đổi kỹ năng đã được nhận thức rõ nét nhưng vẫn chưa được đầu tư đúng mức, đặc biệt là ở **năng lực lãnh đạo, sự am hiểu về kỹ thuật số và khả năng thích nghi**.

Yếu tố bền vững đã hiện hữu, nhưng chưa mang tính chiến lược, hiện tập trung nhiều vào sức khỏe thể chất và tinh thần (wellness) hơn là tính thích ứng hay các rủi ro về biến đổi khí hậu.

Áp lực liên quan đến kết nối giao thông và di chuyển đang dần hình thành nhưng chưa mang yếu tố quyết định.

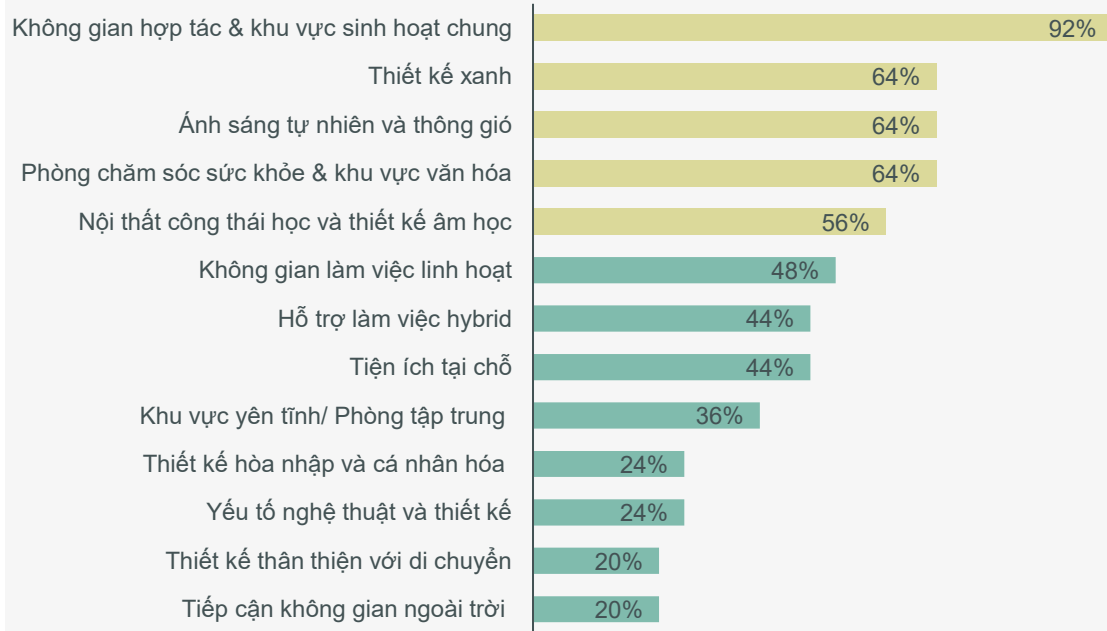
AI đã và đang tác động đến các hoạt động cốt lõi, tuy nhiên còn nhiều tiềm năng chưa được khai thác trong quản trị và chiến lược nguồn nhân lực.

Tối ưu hóa không gian làm việc: Tập trung vào trải nghiệm của nhân viên

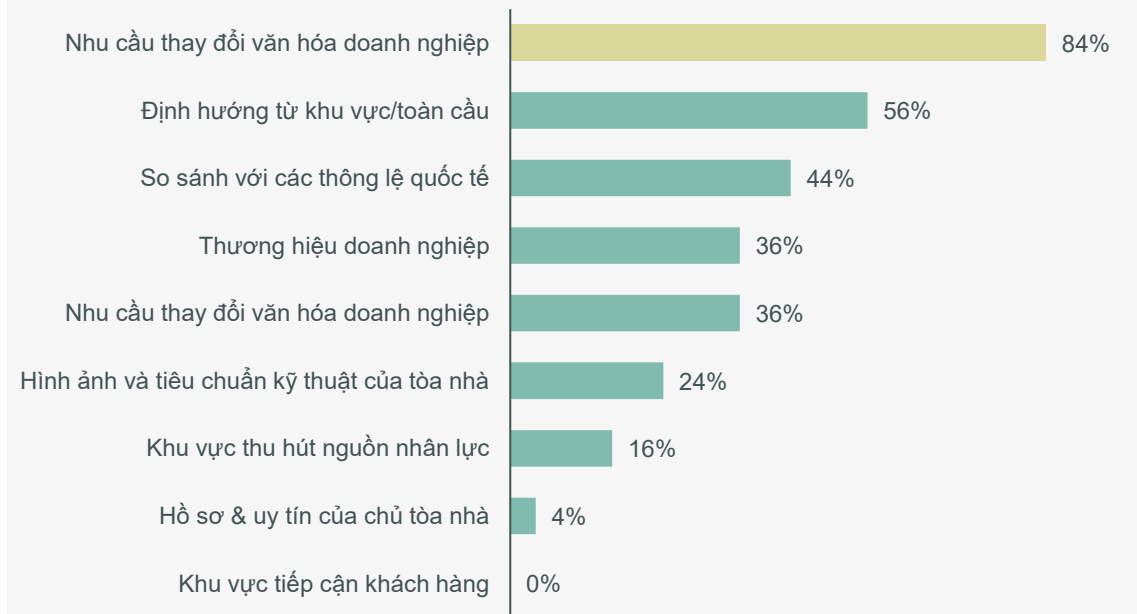
Các doanh nghiệp hiện nay đều đang hướng tới mục tiêu chung là xây dựng không gian làm việc lấy trải nghiệm của nhân viên làm trung tâm, tuy nhiên việc triển khai trên thực tế vẫn chưa đồng đều.

Văn hóa doanh nghiệp không còn được định hình bằng thương hiệu hay hình ảnh, thay vào đó trải nghiệm của nhân viên mới là yếu tố then chốt (84%).

Hình 1. Yếu tố không gian làm việc nào góp phần nâng cao văn hóa, tinh thần và năng suất làm việc nhiều nhất?



Hình 2. Yếu tố nào ảnh hưởng lớn nhất đến chiến lược và các quyết định liên quan đến không gian làm việc của bạn?



Lưu ý: Khảo sát được thực hiện với sự tham gia của các công ty đa quốc gia được chọn lọc, thuộc các ngành trọng điểm đang hoạt động tại Việt Nam.

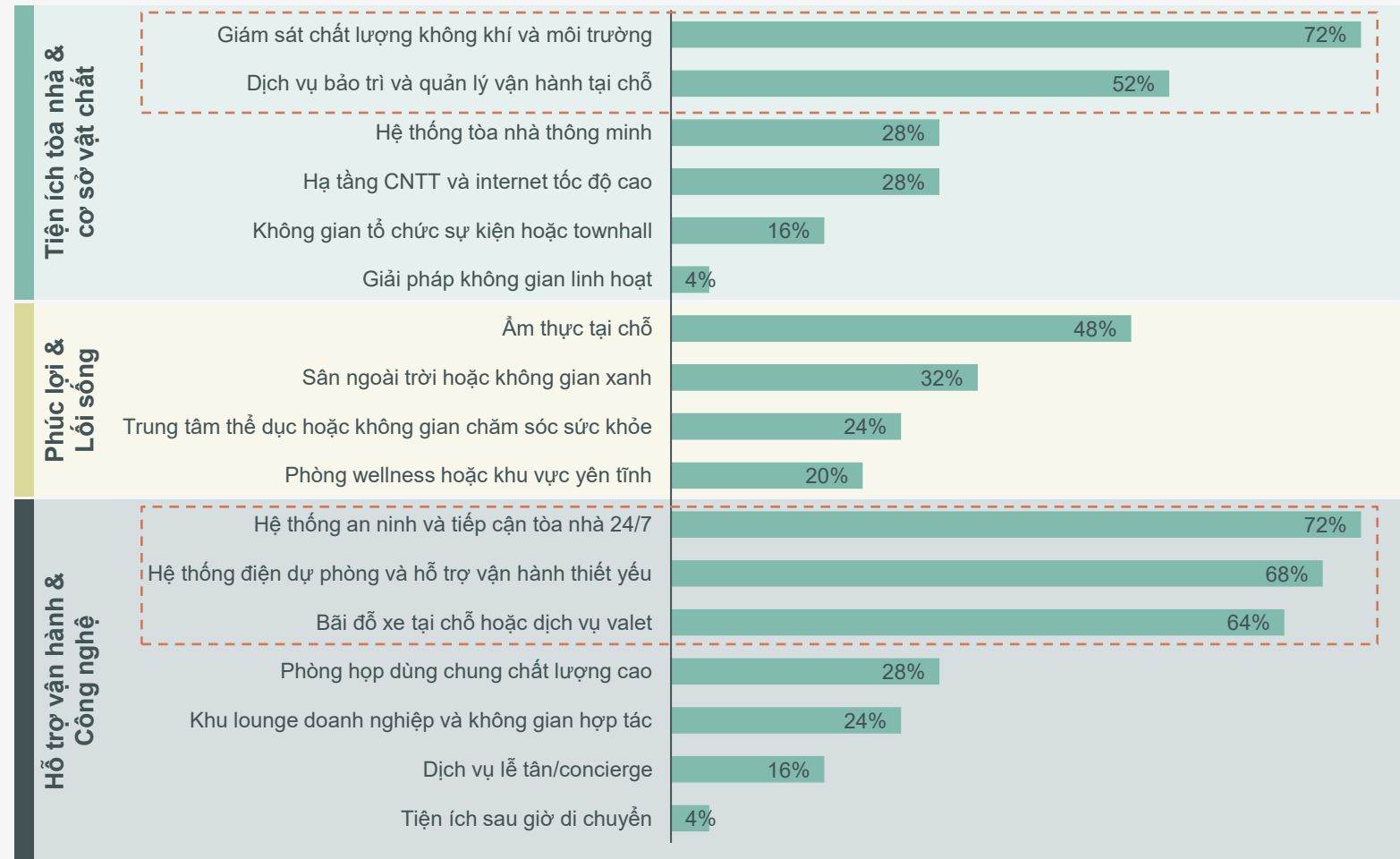
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Tháng 11 2025

Thay đổi tư duy đầu tư văn phòng: Sức khỏe, An ninh và Sự bền vững dẫn dắt nhu cầu

Thay vì chú trọng vào tiện ích cao cấp, các doanh nghiệp hiện nay đặt ưu tiên hàng đầu vào các tiện ích chủ tòa nhà cung cấp nhằm đảm bảo tính ổn định trong vận hành, sự an toàn và sức khỏe nhân viên. Các yếu tố như kiểm soát chất lượng không khí, an ninh 24/7 và hệ thống điện dự phòng là những ưu tiên cốt lõi, phản ánh sự tập trung mạnh mẽ vào công tác quản trị rủi ro và duy trì hoạt động kinh doanh liên tục. Chỉ số sức khỏe (wellbeing) được nhìn nhận nhiều hơn thông qua những tiện nghi thiết thực hàng ngày và khả năng tiếp cận không gian xanh, thay vì chỉ nằm ở các phòng chức năng chăm sóc sức khỏe hình thức.

Nhìn chung, khảo sát cho thấy xu hướng chuyển dịch sang việc ưu tiên những giá trị cốt lõi, trong đó độ tin cậy và phát triển bền vững đóng vai trò nền móng.

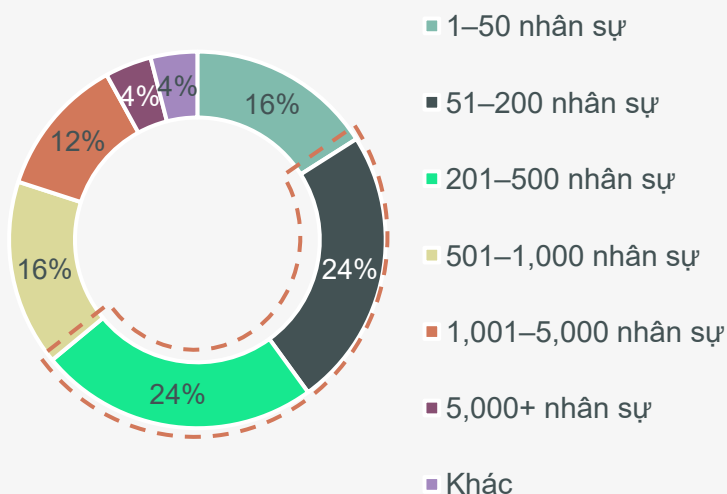
Hình 3. Những tiện ích nào do chủ tòa nhà cung cấp có giá trị nhất đối với hoạt động doanh nghiệp?



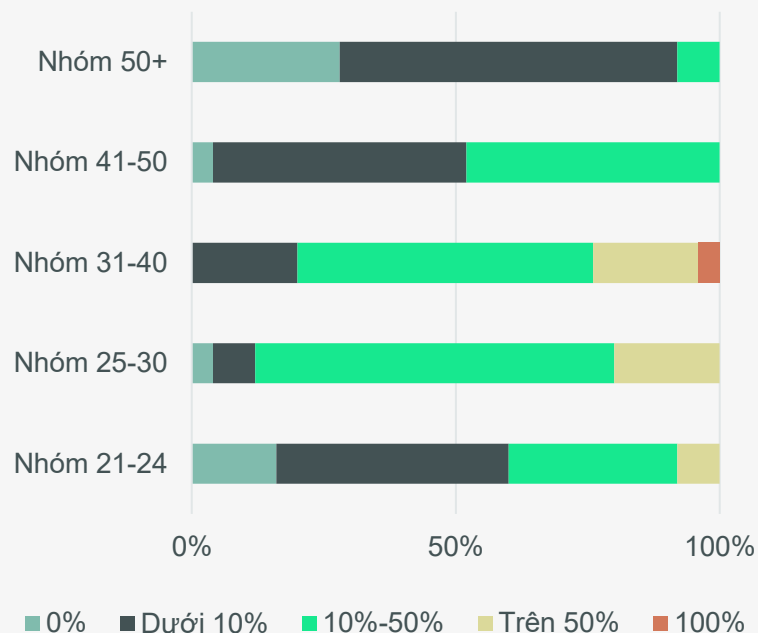
Lưu ý: Khảo sát được thực hiện với sự tham gia của các công ty đa quốc gia được chọn lọc, thuộc các ngành trọng điểm đang hoạt động tại Việt Nam.
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Tháng 11 2025

Lực lượng lao động trẻ và Sự chuyển dịch sang các mô hình làm việc mới

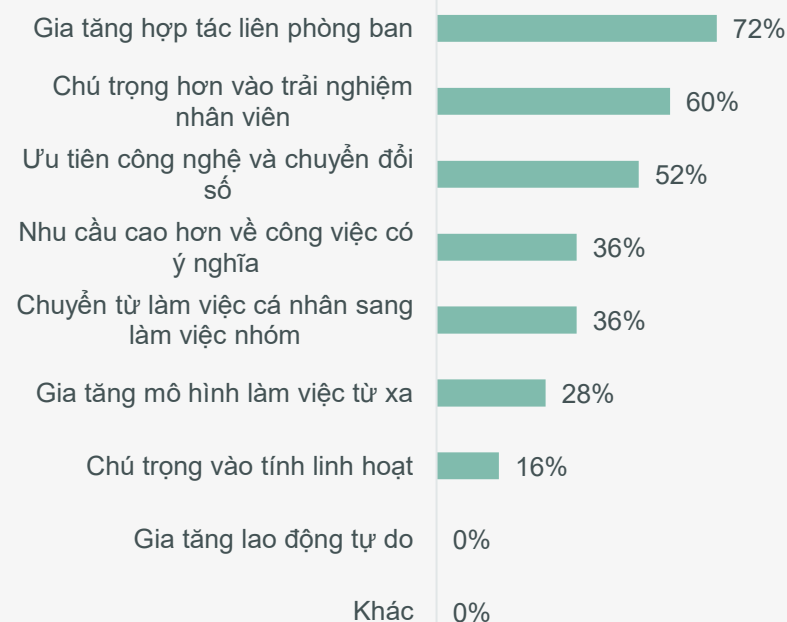
Hình 4. Quy mô nhân sự hiện tại của doanh nghiệp là bao nhiêu?



Hình 5. Cơ cấu độ tuổi của lực lượng lao động như thế nào?



Hình 6. Ba thay đổi lớn nhất trong phong cách làm việc trong 5 năm qua là gì?

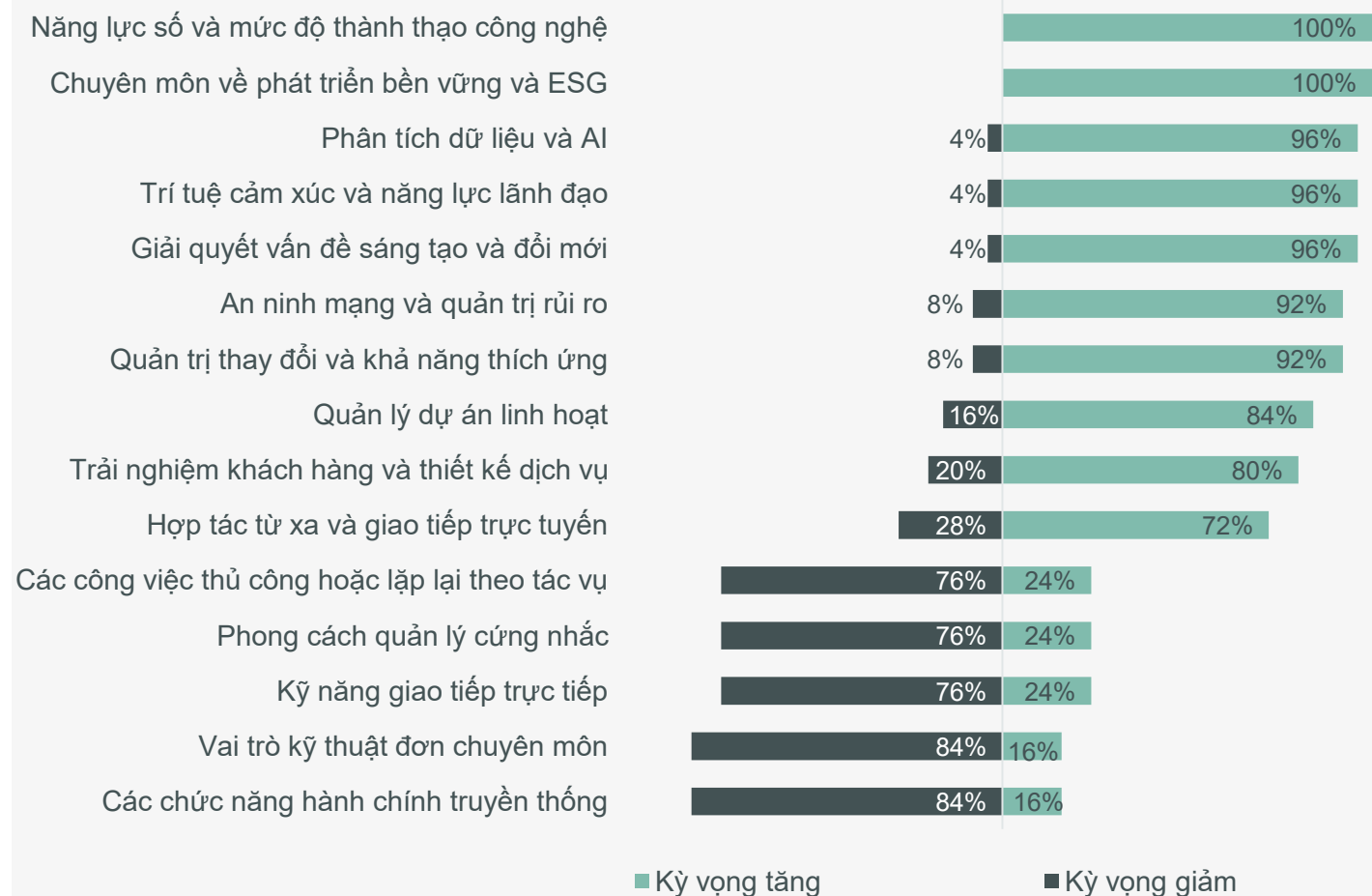


Lưu ý: Khảo sát được thực hiện với sự tham gia của các công ty đa quốc gia được chọn lọc, thuộc các ngành trọng điểm đang hoạt động tại Việt Nam.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Tháng 11 2025

Kỹ năng số, năng lực lãnh đạo và khả năng thích ứng định hình thể hệ nhân tài mới

Hình 7. Trong 5 năm tới, những kỹ năng nào được dự báo sẽ tăng hoặc giảm?



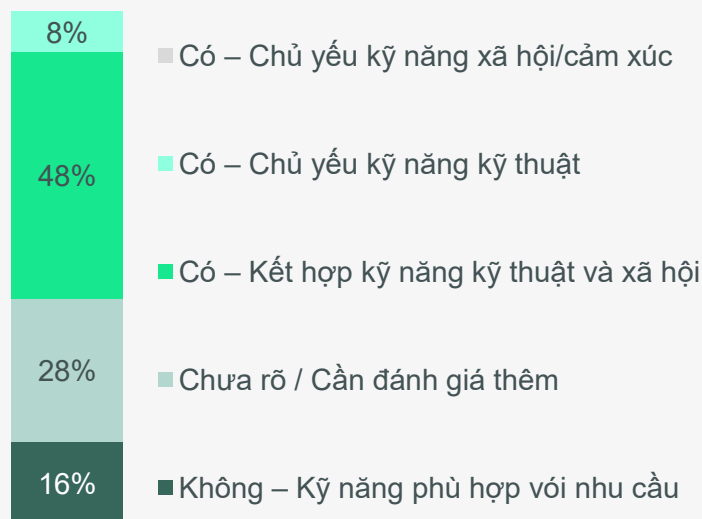
Lưu ý: Khảo sát được thực hiện với sự tham gia của các công ty đa quốc gia được chọn lọc, thuộc các ngành trọng điểm đang hoạt động tại Việt Nam.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Tháng 11 2025

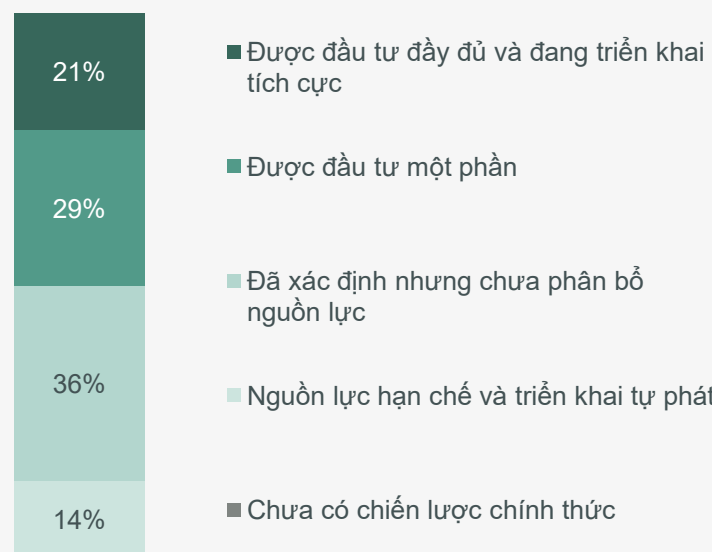
Khoảng cách giữa nhận thức và thực thi trong việc nâng cao kỹ năng của lực lượng lao động

Các doanh nghiệp nắm bắt được xu hướng phát triển kỹ năng nhưng vẫn thiếu năng lực triển khai thực tế. Khoảng trống lớn nhất không nằm ở nhận thức, mà ở nguồn lực đầu tư, tốc độ triển khai và khả năng tích hợp kỹ năng đó vào môi trường cũng như văn hóa làm việc. Chiến lược phát triển kỹ năng phải được gắn liền với không gian làm việc hỗ trợ học tập (learning-enabled workplaces), các mô hình cố vấn và hạ tầng số, thay vì chỉ giới hạn trong các chương trình đào tạo và phát triển (L&D) đơn thuần.

Hình 8. Các kỹ năng cần nâng cao/thiếu hụt trong doanh nghiệp là gì?



Hình 9. Chiến lược để rút ngắn sự thiếu hụt kỹ năng hiện được đầu tư ở mức độ nào?



Hình 10. Những hình thức hỗ trợ hoặc đầu tư nào là cần thiết để thu hẹp khoảng cách kỹ năng?



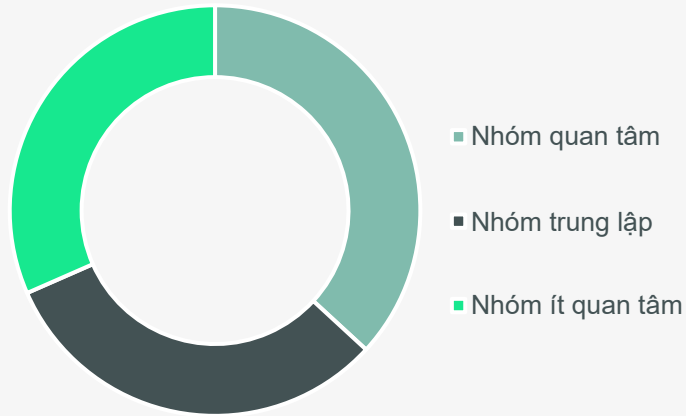
Lưu ý: Khảo sát được thực hiện với sự tham gia của các công ty đa quốc gia được chọn lọc, thuộc các ngành trọng điểm đang hoạt động tại Việt Nam.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Tháng 11 2025

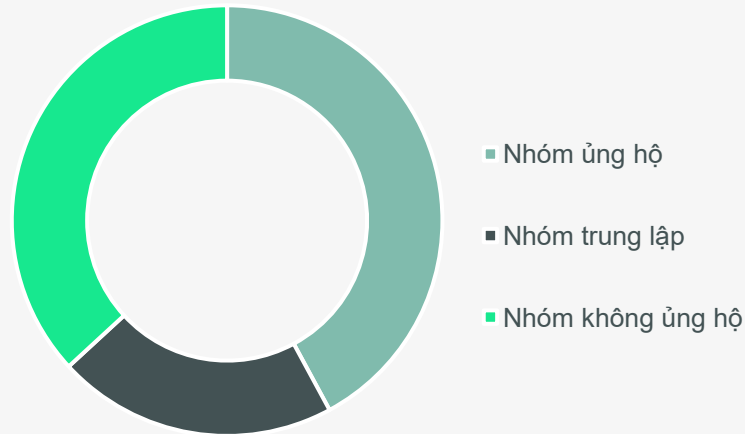
Yếu tố sức khỏe được ưu tiên, trong khi phát triển bền vững vẫn đang ở giai đoạn khởi đầu

Hiện nay, phát triển bền vững được định hình trong khuôn khổ các yếu tố liên quan đến sức khỏe nhân viên và chất lượng không gian làm việc, chưa được nhìn nhận như một yếu tố quản trị rủi ro, khả năng thích nghi hay chiến lược cốt lõi. Đây là cơ hội để định nghĩa lại phát triển bền vững, không chỉ dừng lại ở mức “yếu tố nên có” mà là động lực cho việc thu hút nhân tài, tăng cường khả năng thích nghi và tối ưu hóa chi phí – đặc biệt trong các quyết định liên quan đến bất động sản.

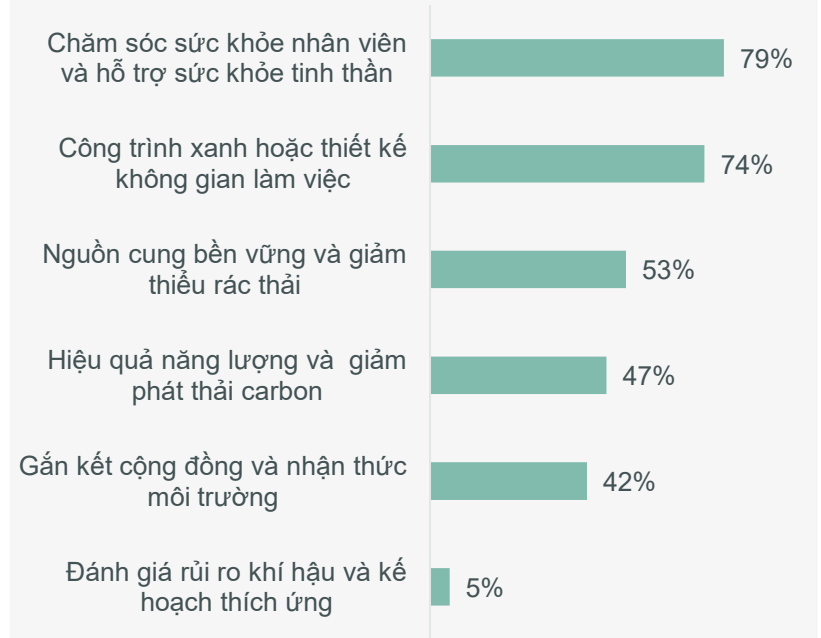
Hình 11. Trên thang điểm từ 1 - 10, mức độ quan tâm của lực lượng lao động đối với phát triển bền vững hoặc biến đổi khí hậu như thế nào?



Hình 12. Phát triển bền vững và phúc lợi có phải là những yếu tố quan trọng trong các quyết định kinh doanh không?



Hình 13. Những sáng kiến nào hiện đang được triển khai liên quan đến khí hậu, sức khỏe và phúc lợi?



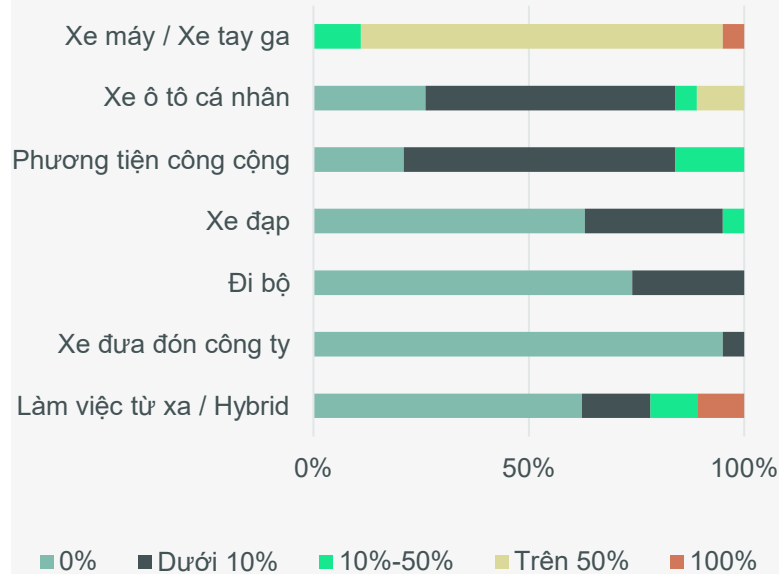
Lưu ý: Khảo sát được thực hiện với sự tham gia của các công ty đa quốc gia được chọn lọc, thuộc các ngành trọng điểm đang hoạt động tại Việt Nam.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Tháng 11 2025

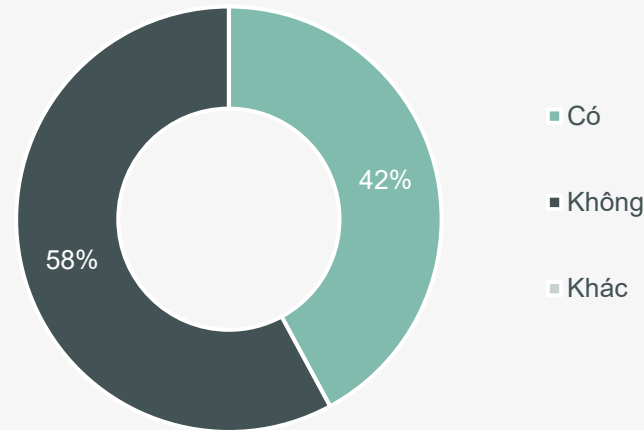
Áp lực về việc sử dụng phương tiện di chuyển: hiện hữu nhưng chưa đủ để tạo ra thay đổi chiến lược

Áp lực về việc sử dụng phương tiện di chuyển đã được ghi nhận nhưng vẫn chưa được xem là vấn đề cấp bách. Các doanh nghiệp hiện vẫn có xu hướng phản ứng thụ động thay vì chủ động xây dựng chiến lược lựa chọn địa điểm làm việc dựa trên yếu tố giao thông và di chuyển. Tuy nhiên, trong bối cảnh chi phí nhiên liệu, tình trạng ùn tắc giao thông và các yêu cầu về phát triển bền vững ngày càng gia tăng, hiệu quả di chuyển có thể nhanh chóng trở thành yếu tố mang tính quyết định, đặc biệt trong việc thu hút và giữ chân nhân tài trẻ.

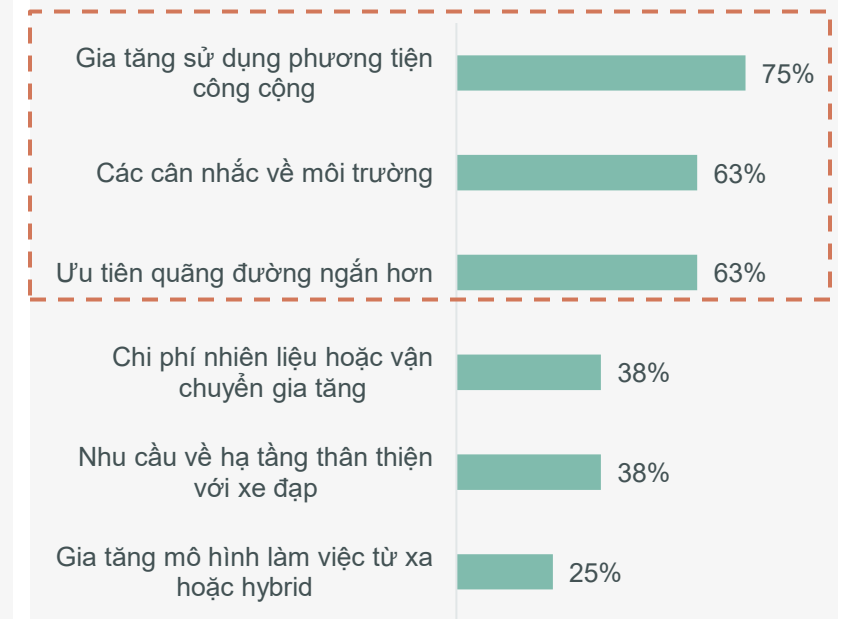
Hình 14. Hình thức di chuyển đến nơi làm việc của bạn là gì?



Hình 15. Sự thay đổi trong thói quen di chuyển đến nơi làm việc có ảnh hưởng đến việc lựa chọn địa điểm làm việc của bạn không?



Hình 16. Nếu có, xu hướng đi làm cụ thể nào ảnh hưởng đến kế hoạch của bạn?



Lưu ý: Khảo sát được thực hiện với sự tham gia của các công ty đa quốc gia được chọn lọc, thuộc các ngành trọng điểm đang hoạt động tại Việt Nam.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Tháng 11 2025

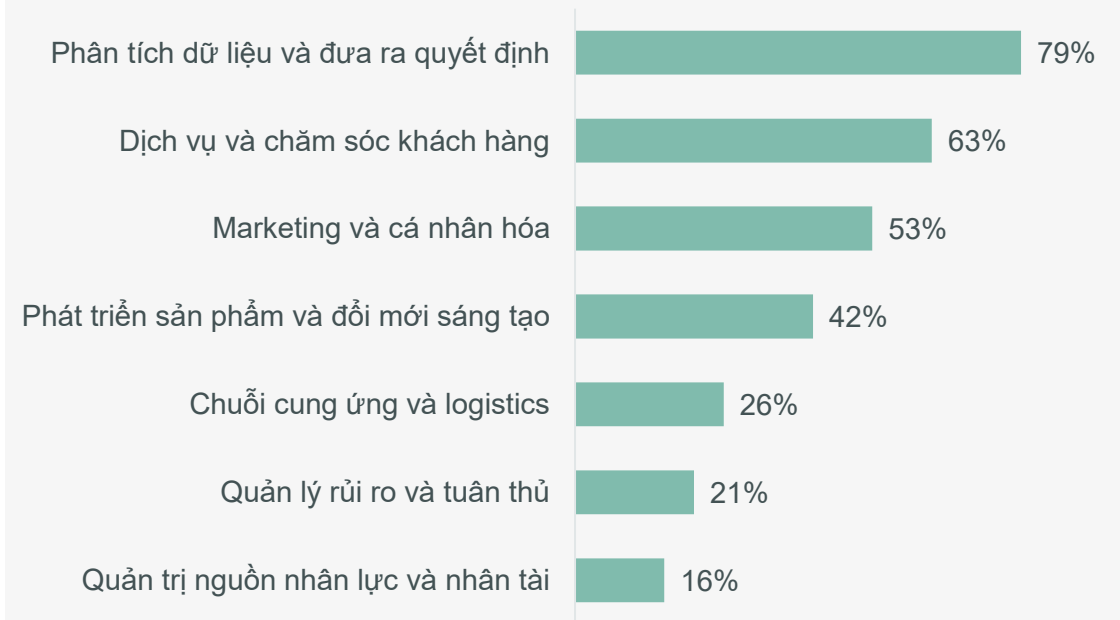
Hệ thống quản trị nhân sự chưa bắt kịp tốc độ chuyển đổi công nghệ

Hình 17. Theo bạn, khi nào AI sẽ tạo ra tác động đến hoạt động của tổ chức?



Tác động của AI không còn là dự báo mà đã trở thành thực tế hiện hữu. Theo khảo sát, 47% doanh nghiệp cho biết họ đã ghi nhận ảnh hưởng đáng kể của AI, trong khi 32% kỳ vọng sẽ AI sẽ tác động rõ rệt trong vòng 3 năm tới. Hiện nay, AI mới chỉ dừng lại ở mức độ áp dụng trong vận hành đơn lẻ, thay vì triển khai một cách chiến lược hoặc toàn diện. Nếu không tích hợp AI vào công tác quản trị nhân sự, đào tạo và hoạch định nhân lực, doanh nghiệp có thể tăng năng suất nhưng năng lực cốt lõi chưa được phát triển và thích ứng bền vững.

Hình 18. Những lĩnh vực nào được dự đoán sẽ chịu ảnh hưởng nhiều nhất từ AI?



Lưu ý: Khảo sát được thực hiện với sự tham gia của các công ty đa quốc gia được chọn lọc, thuộc các ngành trọng điểm đang hoạt động tại Việt Nam.

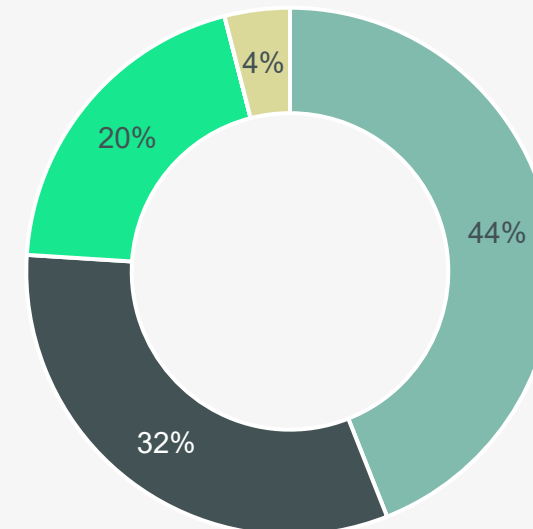
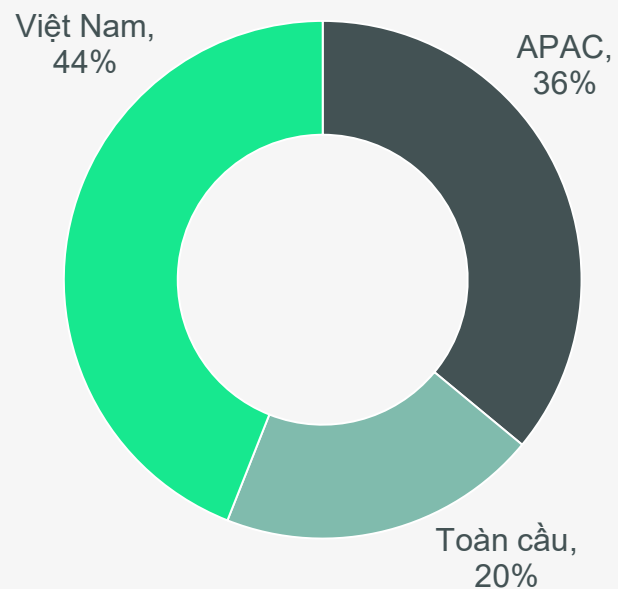
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Tháng 11 2025

Hồ sơ khảo sát

Khảo sát này tổng hợp những phân tích chuyên sâu từ một nhóm các đơn vị thuê văn phòng tiêu biểu, bao gồm nhiều doanh nghiệp lớn và các tập đoàn đa quốc gia. Gần một nửa số đơn vị tham gia là các doanh nghiệp đang hoạt động tại Việt Nam, cùng với sự tham gia từ các tổ chức trong khu vực châu Á – Thái Bình Dương và các thị trường toàn cầu.

Nhóm khảo sát cũng phản ánh rõ sự hiện diện của các doanh nghiệp quy mô lớn, với nhiều công ty có nhân sự từ vài trăm đến hàng nghìn nhân viên. Sự kết hợp này mang lại cái nhìn toàn diện và đáng tin cậy từ những đơn vị thuê văn phòng có tầm ảnh hưởng, quy mô lớn và vị thế vững chắc trên thị trường.

Hình 19. Hồ sơ khảo sát



- Một địa điểm duy nhất (Trụ sở chính)
- Nhiều địa điểm trong một thành phố
- Nhiều thành phố trong một quốc gia
- Lực lượng lao động làm việc từ xa hoặc phân tán
- Không gian làm việc chung hoặc văn phòng linh hoạt
- Khác

Khuyến nghị cho Nhà đầu tư & Chủ đầu tư



Tăng cường cộng tác với khách thuê để đảm bảo đáp ứng nhu cầu phù hợp

- Cần nắm bắt các yêu cầu của khách thuê; việc đáp ứng đúng kỳ vọng về tiện ích sẽ đảm bảo nhu cầu thuê luôn duy trì ở mức cao khi chào thuê ra thị trường.
- Các điều khoản thuê bao gồm thời gian miễn tiền thuê (rent-free), điều khoản chấm dứt hợp đồng trước thời hạn (break clauses), chi phí vận hành, cũng như thời gian thuê và gia hạn hợp đồng, cần được rà soát và điều chỉnh phù hợp với mặt bằng chung của thị trường nhằm tối ưu hóa tỷ lệ lấp đầy.



Chú trọng các thách thức về Bền vững và Công nghệ

- Trong bối cảnh các doanh nghiệp ngày càng chú trọng vào phát triển bền vững, đặc biệt là các tập đoàn lớn, việc đảm bảo không gian làm việc hiện đại đáp ứng được các tiêu chuẩn này là vô cùng quan trọng.
- Công nghệ mang lại lợi ích cho khách thuê thông qua việc cải thiện sự thoải mái, sức khỏe, an ninh và năng suất nhờ môi trường làm việc được cá nhân hóa và tự động hóa. Một chiến lược tòa nhà thông minh (smart building) hiệu quả sẽ tạo sức hút lớn đối với các khách thuê trên thị trường.



Dịch chuyển sang không gian chất lượng cao (Flight to quality)

- "Flight to quality" là một xu hướng thị trường, trong đó các doanh nghiệp dần rời bỏ các văn phòng cũ, chất lượng thấp (Hạng B/C) để chuyển sang thuê các tòa nhà hiện đại, cao cấp hơn (Hạng A/A+).
- Chủ đầu tư nên cân nhắc lợi ích thực tế của việc cải tạo các không gian văn phòng đã cũ để nâng cấp chất lượng tổng thể của tòa nhà. Điều này sẽ giúp thu hút nhóm khách thuê chất lượng cao — những đơn vị đang dẫn đầu xu hướng dịch chuyển này.

Thông tin liên hệ

BP. Nghiên cứu Khu vực

Ada Choi, CFA

Giám đốc Nghiên cứu, Khu vực

Châu Á – Thái Bình Dương

ada.choi@cbre.com

Tricia Song

Giám đốc Nghiên cứu, Khu vực

Đông Nam Á

Tricia.Song@cbre.com

BP. Nghiên cứu Việt Nam

Dung Dương

Giám đốc Điều hành

Giám đốc Dịch vụ Chuyên nghiệp,

CBRE Việt Nam

Dung.duong@cbre.com

Thanh Phạm

Giám đốc

BP. Nghiên cứu & Tư vấn, CBRE Việt Nam

Thanh.pham@cbre.com

BP. Cho thuê Văn phòng Việt Nam

Hiếu Lê

Giám đốc Cấp cao

BP. Cho thuê, CBRE Việt Nam

tronghieu.le@cbre.com

Nguyễn Nguyễn

Giám đốc

BP. Cho thuê, CBRE Việt Nam

Nguyen.Nguyen@cbre.com

© Copyright 2026. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.