



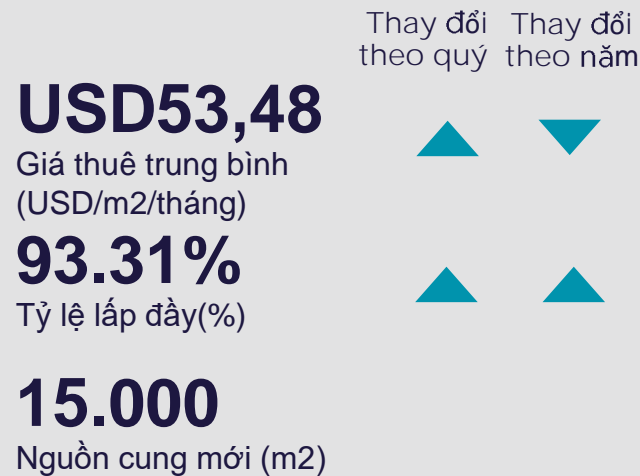
TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q1 2025 MarketBeat

Better never settles

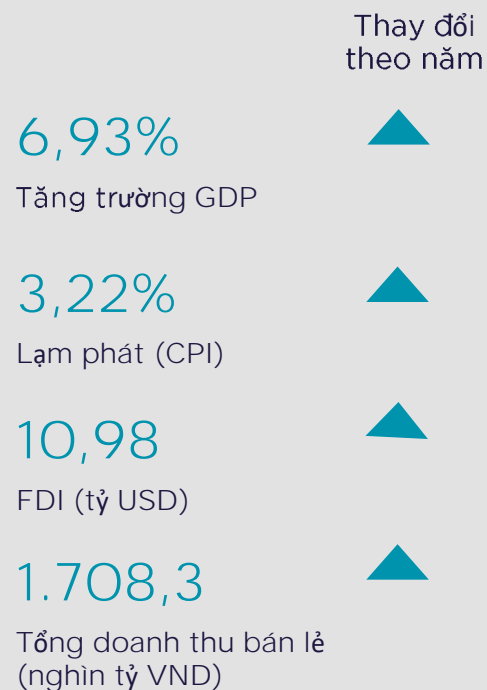


CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



(Trung tâm mua sắm, Cửa hàng bách hóa, Khối để bán lẻ)

CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2025



Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: SATRA TIẾP TỤC KHAI TRƯƠNG THƯƠNG HIỆU CENTRE MALL TẠI QUẬN 6

Đầu năm 2025, Satra tiếp tục khai trương một trung tâm thương mại với thương hiệu Centre Mall có diện tích khoảng 15.000 m2 tại Quận 6 ngay sau khi khai trương Central Premium Mall tại Quận 8. Điều này giúp nâng tổng nguồn cung bán lẻ tại Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM) lên 1,2 triệu m2, tăng 1,27% theo quý và 11,43% theo năm.

Hiện tại, các khu trung tâm bán lẻ liên tục được khai trương tại các Quận ngoài trung tâm và có hình thức hoạt động đa dạng phong phú. Điều này dần thay đổi cách kinh doanh nhà mặt phố truyền thống vốn đang bị cạnh tranh gay gắt từ hệ thống thương mại điện tử.

NGUỒN CẦU: CẢI THIỆN ĐÁNG KỂ SO VỚI CÙNG KỲ NĂM NGOÀI

Tỷ lệ lấp đầy đạt 93,31%, một mức cải thiện đáng kể với mức tăng gần 4% so với năm trước và nhích lên 1,21% so với quý trước. Sự tăng trưởng này cho thấy nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ tại TP.HCM vẫn rất lớn, mặc dù nguồn cung đang có xu hướng tăng. Điều này được củng cố thêm bởi việc các chuỗi thương hiệu, đặc biệt là từ Nhật Bản như Uniqlo, tiếp tục mở rộng. Khảo sát của Tổ chức Xúc tiến Thương mại Nhật Bản (JETRO) cho thấy 100% doanh nghiệp bán lẻ Nhật Bản tại Việt Nam có kế hoạch mở rộng trong 1-2 năm tới.

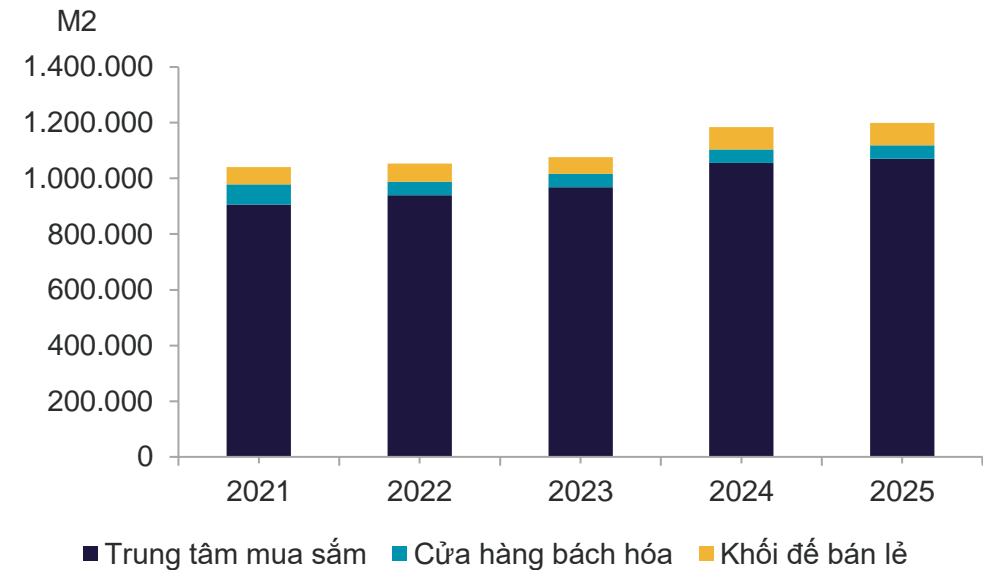
GIÁ THUÊ: GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH TĂNG NHẸ SO VỚI QUÝ TRƯỚC

Mặc dù giảm 4,43% so với năm trước, giá thuê trung bình đã ghi nhận mức tăng nhẹ 1,42% theo quý. Sự tăng trưởng này cho thấy nhu cầu thuê mặt bằng đang dần phục hồi do nguồn cung các trung tâm thương mại quy mô lớn không dồi dào. Thêm vào đó, sự chuyển dịch trong thói quen mua sắm và giải trí tại các trung tâm thương mại đã tạo ra những thay đổi tích cực, minh chứng là tình trạng các mặt bằng nhà phố ế ẩm ở các tuyến đường bên ngoài khu trung tâm nhưng lại trở nên đắt khách bên trong các trung tâm thương mại.

TRIỂN VỌNG:

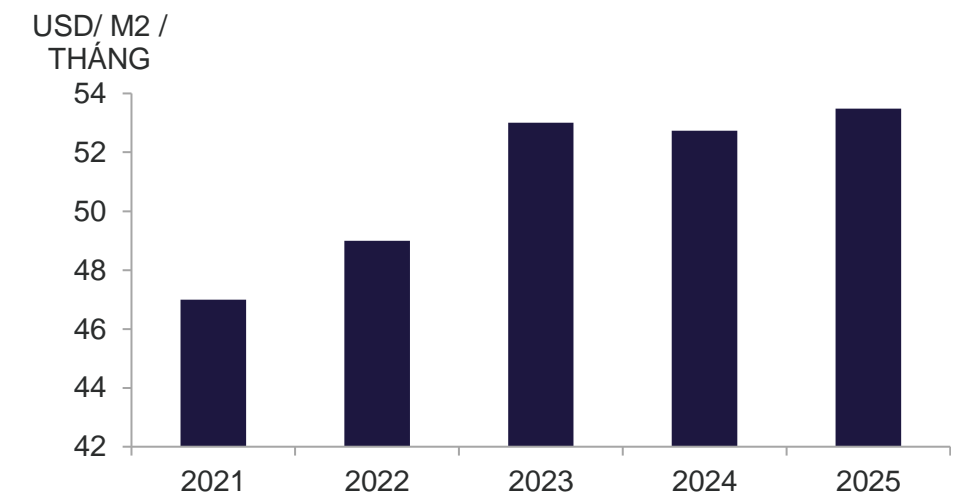
Thị trường bán lẻ TP.HCM dự kiến sẽ có thêm khoảng 38.000 m2 diện tích mới trong năm 2025 và gần 80.000 m2 trong hai năm tiếp theo. Tuy nhiên, nguồn cung chất lượng cao tại các vị trí đắc địa, vốn là ưu tiên của các ngành hàng thực phẩm, F&B và giải trí, vẫn còn hạn chế. Điều này dẫn đến sự khan hiếm mặt bằng và sự cạnh tranh gay gắt, tạo ra thách thức không nhỏ cho các thương hiệu lớn muốn mở rộng tại thị trường TP.HCM.

TỔNG NGUỒN CUNG BÁN LẺ CỦA TPHCM



Nguồn: Cushman & Wakefield

GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH CỦA TPHCM



Nguồn: Cushman & Wakefield
 Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
 USD/VND = 25,500 vào thời điểm Q1 2025

CÁC CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	NGUỒN CUNG MỚI (M2)	TỔNG NGUỒN CUNG CHO THUÊ (M2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH, TĂNG TRỆT (USD/M2/THÁNG)
2025	15.000	-	-	-
Q1 2025	15.000	1.199.192	93,31%	53,48
<i>Theo quý</i>	▼ 2,11%	▲ 1,27%	▲ 1,21 ppts	▲ 1,42%
<i>Theo năm</i>	-	▲ 11,4%	▲ 4 ppts	▼ 4,43%

Nguồn: Cushman & Wakefield

Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT

US\$/VND = 25,500 vào Q1 2025

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI 2025 – 2027F

VỊ TRÍ	Diện tích cho thuê dự kiến (m2)
Phía Tây	60.750
CBD	29.480
Phía Nam	17.581
Phía Bắc	8.114
TỔNG CỘNG	115.925

DỰ ÁN MỚI TRONG QUÝ 1 NĂM 2025

DỰ ÁN	LOẠI	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ (M2)
Central Mall	Khối đế bán lẻ	Quận 6	SATRA	15.000

CÁC DỰ ÁN ĐÁNG CHÚ Ý SẴP RA MẮT

DỰ ÁN	LOẠI	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	Diện tích cho thuê (m2)	DỰ KIẾN KHAI TRƯƠNG
Park Hills Palace	Trung tâm thương mại	Gò Vấp	CityLand	8.100	2025
Marina Central Tower	Trung tâm thương mại	Quận 1	Masterise Homes	11.000	2025
Lancaster Legacy	Khối đế bán lẻ	Quận 1	Tập Đoàn Trung Thuy	18.500	2025
D-Homme	Khối đế bán lẻ	Quận 6	Tập đoàn DHA	18.750	2026

Lưu ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của nhà phát triển trong tương lai

KHU VỰC	
CBD	Quận 1
Rìa CBD	Quận 4, Bình Thạnh, Quận 3, Quận 5, Phú Nhuận
Phía Đông	Thành phố Thủ Đức
Phía Bắc	Củ Chi, Tân Bình, Tân Phú, Quận 12, Gò Vấp, Hóc Môn
Phía Nam	Quận 7, Nhà Bè, Quận 8, Cần Giờ
Phía Tây	Bình Chánh, Bình Tân, Quận 6, Quận 10, Quận 11

TRANG BUI

TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM

Bui.Trang@cushwake.com

ÁN PHẨM NGHIÊN CỨU CỦA CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản thương mại toàn cầu hàng đầu dành cho chủ sở hữu và khách thuê bất động sản với khoảng 52.000 nhân viên tại gần 400 văn phòng và 60 quốc gia. Năm 2024, công ty báo cáo doanh thu là 9,4 tỷ đô la đến từ các dịch vụ cốt lõi là bất động sản, quản lý cơ sở vật chất và dự án, cho thuê, thị trường vốn, định giá và các dịch vụ khác. Công ty cũng nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và doanh nghiệp cho văn hóa, từng đoạt giải thưởng và cam kết về Đa dạng, Công bằng và Hòa nhập (DEI), tính bền vững và nhiều hơn nữa. Để biết thêm thông tin, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com.

©2025 Cushman & Wakefield. Mọi quyền được bảo lưu. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn được cho là đáng tin cậy, bao gồm các báo cáo được ủy quyền của Cushman & Wakefield ("CWK"). Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và có thể chứa lỗi hoặc thiếu sót; báo cáo được trình bày mà không có bất kỳ bảo đảm hoặc tuyên bố nào về tính chính xác của nó.

Không có nội dung nào trong báo cáo này được hiểu là chỉ báo về hiệu suất tương lai của chứng khoán CWK. Bạn không nên mua hoặc bán chứng khoán—của CWK hoặc bất kỳ công ty nào khác—dựa trên quan điểm tại đây. CWK từ chối mọi trách nhiệm đối với chứng khoán được mua hoặc bán dựa trên thông tin trong báo cáo này. Bằng cách xem báo cáo này, bạn từ bỏ mọi khiếu nại đối với CWK cũng như các chi nhánh, cán bộ, giám đốc, nhân viên, đại lý, cố vấn và đại diện của CWK phát sinh từ tính chính xác, đầy đủ hoặc việc bạn sử dụng thông tin tại đây.

Better never settles



Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản thương mại toàn cầu hàng đầu dành cho chủ sở hữu và khách thuê bất động sản với khoảng 52.000 nhân viên tại gần 400 văn phòng và 60 quốc gia. Năm 2024, công ty báo cáo doanh thu là 9,4 tỷ đô la đến từ các dịch vụ cốt lõi là bất động sản, quản lý cơ sở vật chất và dự án, cho thuê, thị trường vốn, định giá và các dịch vụ khác. Công ty cũng nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và doanh nghiệp cho văn hóa, từng đoạt giải thưởng và cam kết về Đa dạng, Công bằng và Hòa nhập (DEI), tính bền vững và nhiều hơn nữa. Để biết thêm thông tin, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com.