



TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q2 2025 MarketBeat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

USD53,36

Giá thuê trung bình
(USD/m2/tháng)

93,6%

Tỷ lệ lấp đầy(%)

0

Nguồn cung mới (m2)

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

CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2025

7,25%

Tăng trưởng GDP

3,27%

Lạm phát (CPI)

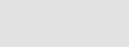
21,52

FDI (tỷ USD)

3.416,8

Tổng doanh thu bán lẻ
(nghìn tỷ VND)

Thay đổi
theo quý



Thay đổi
theo năm



Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: KHÔNG CÓ DỰ ÁN MỚI GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Trong Q2 2025, thị trường bất động sản bán lẻ TP.HCM không ghi nhận thêm dự án mới gia nhập thị trường. Tổng nguồn cung hiện hữu tích lũy vẫn giữ nguyên ở mức 1,2 triệu m2 và tăng 6,26% so với cùng kỳ năm trước.

NGUỒN CẦU: SỰ GIA TĂNG NHU CẦU THUÊ MẶT BẰNG BÁN LẺ

Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng bán lẻ tại TP.HCM đạt 93,6%, tăng nhẹ so với ba tháng đầu năm và tăng 4,16% so với cùng kỳ năm trước, phản ánh nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ vẫn ổn định theo quý và có xu hướng tăng trưởng theo năm.

Sự tăng trưởng này không chỉ được thúc đẩy bởi sự gia nhập của các thương hiệu quốc tế như Miki House từ Nhật Bản tại Takashimaya và Oh!Some tại Vincom Đồng Khởi, mà còn đến từ các thương hiệu nội địa. Cụ thể, thương hiệu buffet Poseidon đang mở rộng nhu cầu thuê ra các quận ngoài trung tâm.

Nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ vẫn duy trì ở mức cao, với nhiều thương hiệu đang đăng ký chờ để thuê mặt bằng tại các trung tâm thương mại có vị trí đắc địa. Điều này được thúc đẩy bởi lượng khách quốc tế đến Việt Nam du lịch ngày càng tăng, tạo ra nhu cầu mua sắm ở các thương hiệu bán lẻ lớn

GIÁ THUÊ: GIẢM NHẸ SO VỚI CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

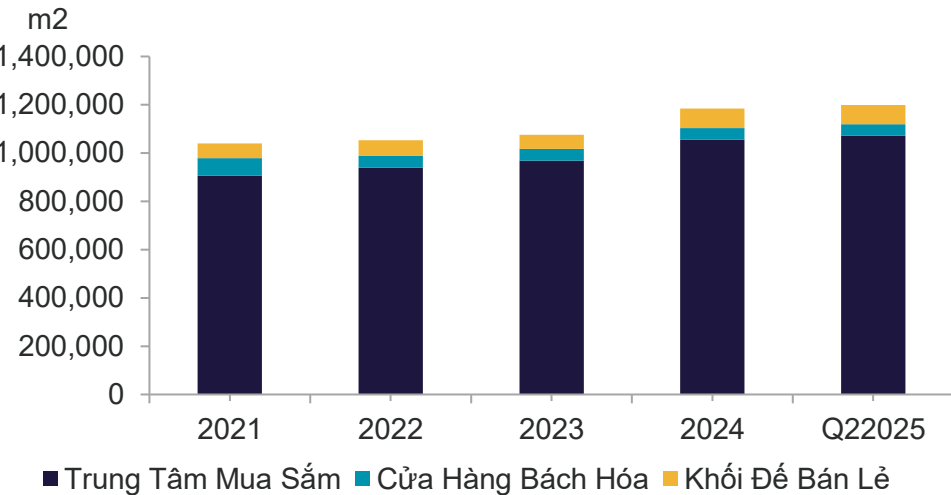
Trong Q2 2025, giá chào thuê trung bình mặt bằng bán lẻ tại TP.HCM đạt 53,36 USD/m2/tháng giảm nhẹ 0,21% so với ba tháng đầu năm, và giảm 3,32% so với cùng kỳ năm trước.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Thị trường bán lẻ TP.HCM dự báo sẽ có thêm khoảng 38.000 m2 diện tích mới trong năm 2025 và gần 80.000 m2 trong ba năm tiếp theo. Dù thị trường đang phải đối mặt với sự khan hiếm quỹ đất và chi phí phát triển tăng cao, song điều đáng chú ý là phần lớn nguồn cung trong tương lai sẽ tập trung tại khu vực trung tâm nhờ sự gia nhập của hai dự án trung tâm thương mại lớn trong năm 2025 là Marina Central Tower và Lancaster Legacy.

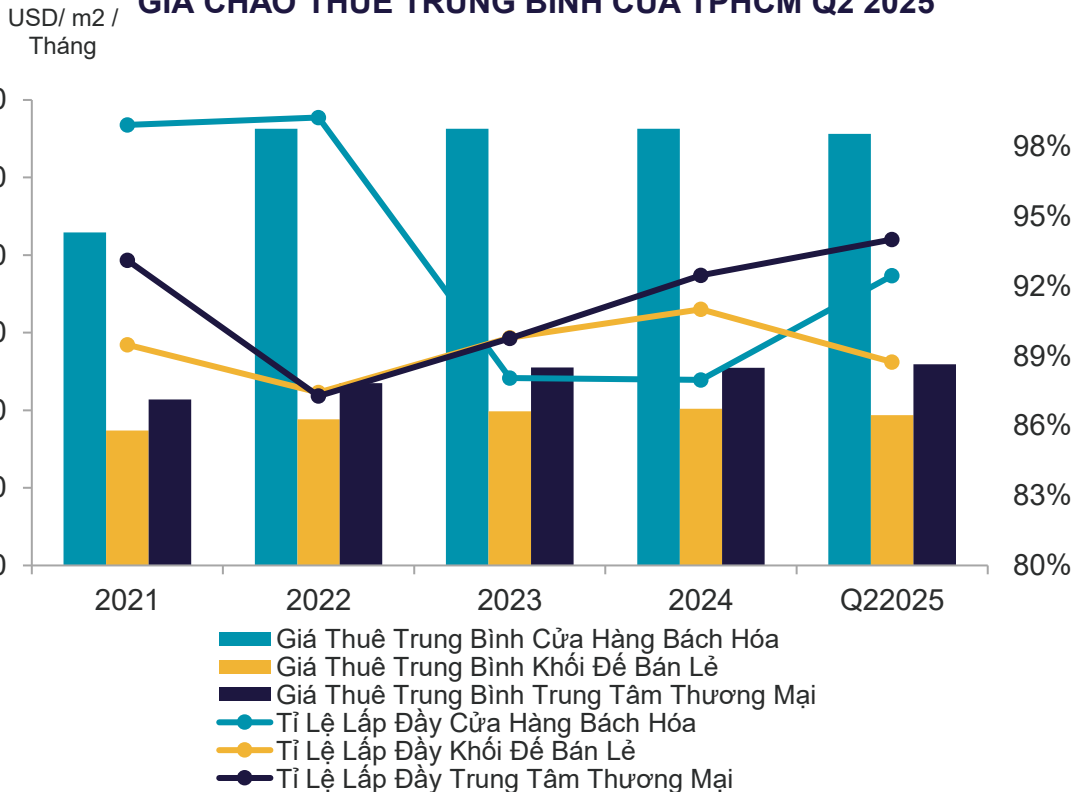
Những dự án này hứa hẹn sẽ thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ của thị trường bán lẻ khu vực trung tâm, đồng thời đáp ứng nhu cầu ngày càng cao từ các thương hiệu quốc tế và khách du lịch. Thêm vào đó, với việc khách du lịch quốc tế tiếp tục tăng mạnh, thị trường bán lẻ tại TP.HCM cũng sẽ được hưởng lợi từ xu hướng mua sắm cao cấp. Các thương hiệu nổi bật và các nhà đầu tư đang ngày càng chú trọng vào việc phát triển không gian bán lẻ ở các vị trí đắc địa, nơi có tiềm năng gia tăng doanh thu đáng kể.

TỔNG NGUỒN CUNG BÁN LẺ CỦA TPHCM Q2 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH CỦA TPHCM Q2 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

CÁC CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	TỔNG NGUỒN CUNG CHO THUÊ (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH, TẦNG TRỆT (USD/m2/THÁNG)
YTD 2025	1.199.192		
Q2 2025	1.199.192	93,59%	53,36
<i>Theo quý</i>	◄►	▲ 0,28 đpt	▼ 0,21%
<i>Theo năm</i>	▲ 11,43%	▲ 3,74 đpt	▼ 3,32%

Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
US\$/VND = 26.000 vào Q2 2025

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI 2025 – 2028F

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

CÁC DỰ ÁN ĐÁNG CHÚ Ý SẮP 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	3.834	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.