



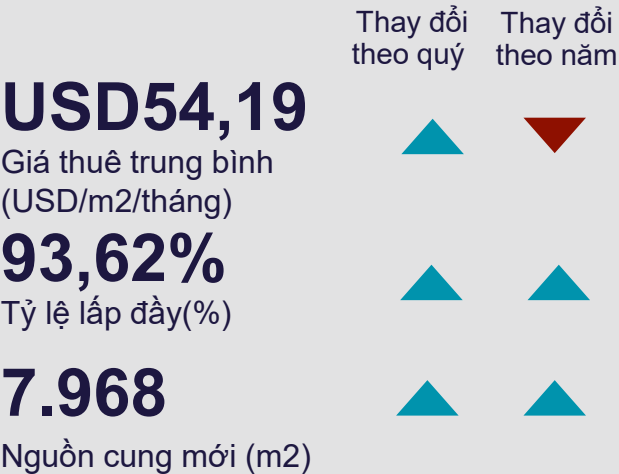
TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q3 2025 MarketBeat

Better never settles



CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 9M 2025



Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: MỘT DỰ ÁN MỚI GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Quý 3 2025, thị trường thương mại bán lẻ TP.HCM ghi nhận thêm một dự án mới nổi bật gia nhập tại khu vực Trung tâm – Trung Tâm Mua Sắm Marina Central Tower. Tổng nguồn cung hiện hữu tích lũy ghi nhận ở mức 1,2 triệu m2 sàn thương mại, tăng 0,66% so với Q2 2025 và tăng 3,28% so với cùng kỳ năm ngoái.

NGUỒN CẦU: NHU CẦU THUÊ MẶT BẰNG BÁN LẺ TĂNG NHẸ GIỮA BỐI CẢNH ỔN ĐỊNH

Thị trường bán lẻ TP. Hồ Chí Minh tiếp tục thể hiện sức bật ổn định trong Quý 3 2025 với tỷ lệ lấp đầy đạt 93,62%, gần như không thay đổi so với quý trước, phản ánh nguồn cầu thuê vững vàng và ổn định. So với cùng kỳ năm 2024, tỷ lệ lấp đầy tăng 3,11 điểm phần trăm, cho thấy nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ đang dần phục hồi, đặc biệt trong giai đoạn cuối năm – thời điểm hoạt động mua sắm tăng mạnh.

Sự cải thiện này chủ yếu đến từ các dự án mới hoàn thiện, ghi nhận tỷ lệ lấp đầy gần như tuyệt đối. Đáng chú ý, một dự án bán lẻ nổi bật đã ra mắt và nhanh chóng thu hút được nhiều thương hiệu uy tín như Cừu Vân Long, Highlands Coffee, Face Wash Fox v.v phản ánh xu hướng gia tăng nhu cầu thuê tại dự án cao cấp, có vị trí đắc địa ngay trung tâm TP.HCM.

Tại khu vực trung tâm (CBD), các trung tâm thương mại và khối đế khách sạn cao cấp tiếp tục duy trì tỷ lệ lấp đầy gần như 100%. Những mặt bằng được trả ra thường được lấp đầy nhanh chóng, cho thấy tính thanh khoản cao của thị trường. Nhu cầu mở rộng đến từ các thương hiệu thời trang “tối giản, và bền vững”, cùng với các chuỗi F&B cao cấp đều đang tìm kiếm mặt bằng mới hoặc không gian flagship trong các dự án nổi tiếng nhằm duy trì hình ảnh thương hiệu và khẳng định vị chọn lọc của nhà bán lẻ.

Hiệu suất ổn định này cho thấy xu hướng rõ rệt: chất lượng vị trí và sự phù hợp với hình ảnh thương hiệu đang ngày càng trở thành yếu tố then chốt trong chiến lược thuê phát triển kinh doanh của các nhà bán lẻ, đồng thời, khẳng định sức hấp dẫn bền vững của phân khúc bán lẻ cao cấp tại TP. HCM.

GIÁ THUÊ: GHI NHẬN MỨC TĂNG NHẸ TRÊN TOÀN THỊ TRƯỜNG

Trong Q3 2025, các mặt bằng bán lẻ tại TP.HCM ghi nhận đạt mức 54,19 USD/m2/tháng, tăng 1,56% so với quý trước, phản ánh đà phục hồi ổn định của thị trường trong bối cảnh nhu cầu thuê duy trì tích cực, dù vậy mức giá này vẫn thấp hơn 0,46% so với vẫn thấp hơn cùng kỳ năm ngoái, cho thấy thị trường đang trong giai đoạn tái cân bằng sau thời gian tăng trưởng mạnh.

Khu vực trung tâm (CBD), giá thuê tăng trệt tiếp tục ở mức giá cao, trung bình 134,5 USD/m2/tháng, trong khi các khu vực còn lại ghi nhận mức giá thuê trung bình khoảng 44,05 USD/m2/tháng, mức tăng này đóng góp phần lớn từ các trung tâm thương mại trong khi khối đế bán lẻ và cửa hàng bách hóa đều ghi nhận mức giảm giá trong biên độ ±2%.

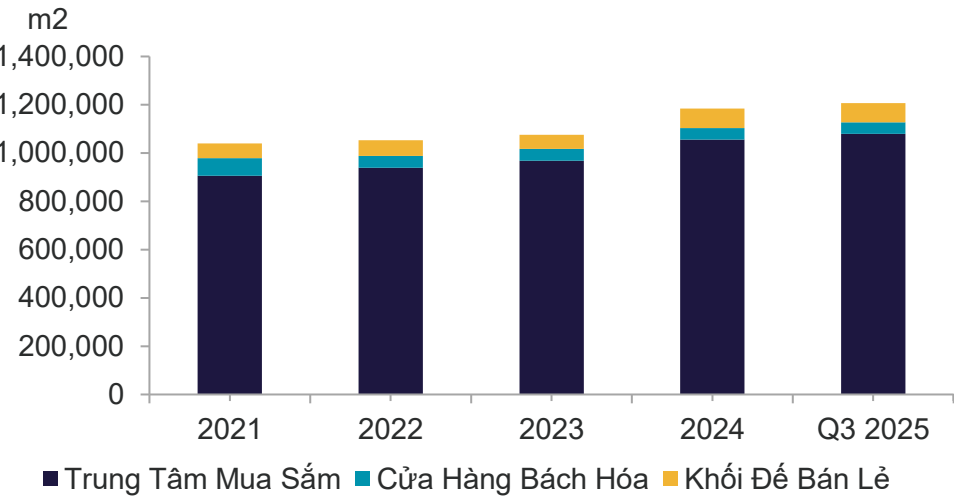
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Giai đoạn 2026-2029F thị trường bán lẻ TP.HCM dự kiến ghi nhận thêm 104,925 m2 sàn thương mại bán lẻ, các dự án chủ yếu đến từ khu Đông, tạo điểm phát triển bán lẻ mới ở khu vực ngoài trung tâm.

Khu vực CBD vẫn duy trì vị thế cao thế nhờ nguồn cung hạn chế, trong khi các dự án khu Đông sẽ định hình xu hướng dịch chuyển bán lẻ ra ngoài trung tâm từ năm 2027 trở về sau. Trong 2026, thị trường dự kiến ghi nhận hai khối đế bán lẻ tại các dự án Lancaster Legacy và D-Homme.

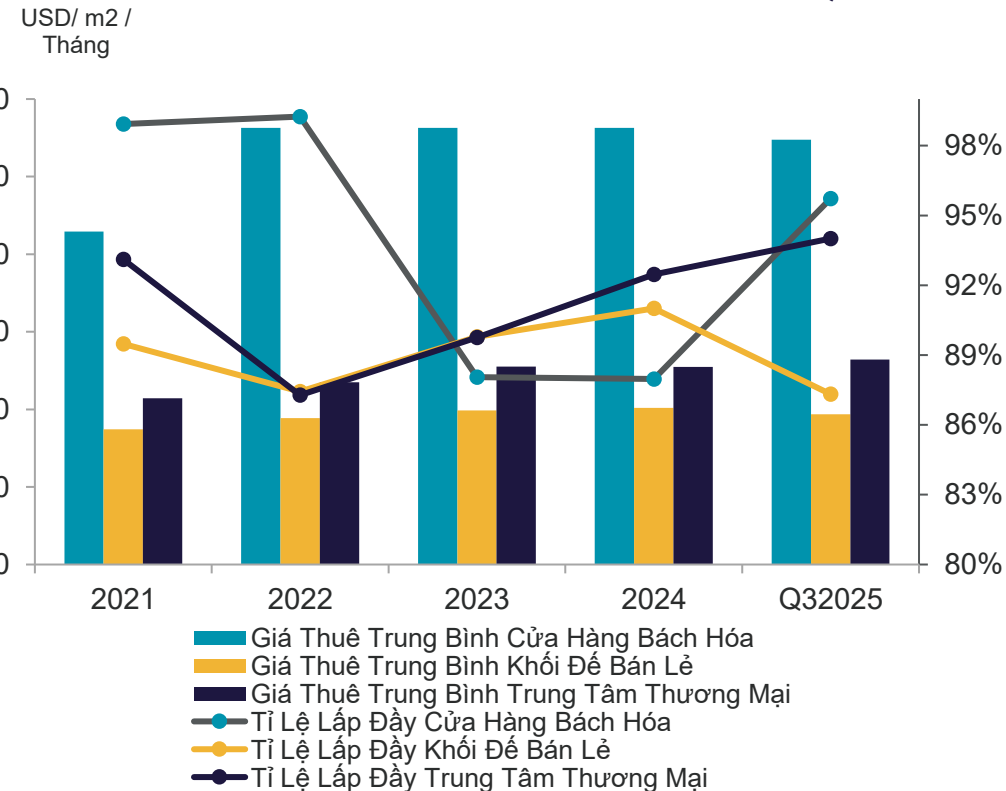
Nguồn cung tương lai được phát triển với các chủ đầu tư lớn, có uy tín như Central Pattana, Masterise Homes và Lotte Group sẽ mang đến nhiều mô hình bán lẻ hiện đại, tập trung vào trải nghiệm và dịch vụ giải trí.

TỔNG NGUỒN CUNG BÁN LẺ CỦA TPHCM Q3 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield

GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH CỦA TPHCM Q3 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		
Q3 2025	1.207.160	93,62%	54,19
Theo quý	▲ 0,66%	▲ 0,03 đpt	▲ 1,56%
Theo năm	▲ 3,28%	▲ 3.11 đpt	▼ 0,46%

Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
US\$/VND = 26.500 vào Q3 2025

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI 2026F – 2029F

VỊ TRÍ	Diện tích cho thuê dự kiến (m2)
Phía Tây	60.750
CBD	18.480
Phía Đông	17.581
Phía Bắc	8.114
TỔNG CỘNG	104.925

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
Lancaster Legacy	Khối để bán lẻ	Quận 1	Tập đoàn Trung Thủy	18.500	2026
D-Homme	Khối để bán lẻ	Quận 6	Tập đoàn DHA	3.834	2026
Vạn Phúc Mall	Trung tâm thương mại	Thủ Đức	Tập đoàn Vạn Phúc	17.581	2027

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

HOÀNG NGUYỆT MINH
TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Nguyetminh.Hoang@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.