



TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q4 2025 MarketBeat

Better never settles



CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

USD54,08

Giá thuê trung bình
(USD/m2/tháng)

94,11%

Tỷ lệ lấp đầy(%)

2.875

Nguồn cung mới (m2)

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

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q4 2025

8,46%

Tăng trưởng GDP

3,31%

Lạm Phát(CPI)

38,42

FDI (Tỷ USD)

Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: TĂNG TRƯỞNG ỔN ĐỊNH

- Tính đến Quý 4 2025, tổng nguồn cung diện tích bán lẻ tại TP.HCM đạt 1,2 triệu m2 sàn thương mại, tăng 0,24% so với Q3 2025 và tăng 2,18% so với cùng kỳ năm ngoái.
- Thị trường đón nhận thêm nguồn cung mới khoảng 2.875 m2 từ khối đế thương mại khu vực phía Tây TP. HCM.

NGUỒN CẦU: SỨC THUÊ TĂNG MẠNH CUỐI NĂM TẠI KHU VỰC NGOÀI TRUNG TÂM (NON-CBD)

Trong Q4 2025, tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt mức 94,11%, tăng 0,53% so với quý trước, và tăng 2,08 điểm phần trăm (đpt) so với cùng kỳ năm ngoái.

- Khu vực Trung tâm (CBD) - tỷ lệ lấp đầy các Cửa hàng bách hóa ~100%.
- Khu vực ngoài trung tâm (Non-CBD): tỷ lệ lấp đầy tăng 3,73% so với Q3 2025 và tăng 3,81% so với cùng kỳ năm ngoái.

Xu hướng trong Q4 2025 là các thương hiệu lớn (như Muji, Zara, Lacoste) nâng cấp không gian, mở cửa hàng biểu tượng (flagship) để nâng cao giá trị thương hiệu và trải nghiệm mua sắm dành cho khách hàng.

GIÁ THUÊ: BIẾN ĐỘNG GIẢM NHẸ - PHÂN HÓA KHU VỰC

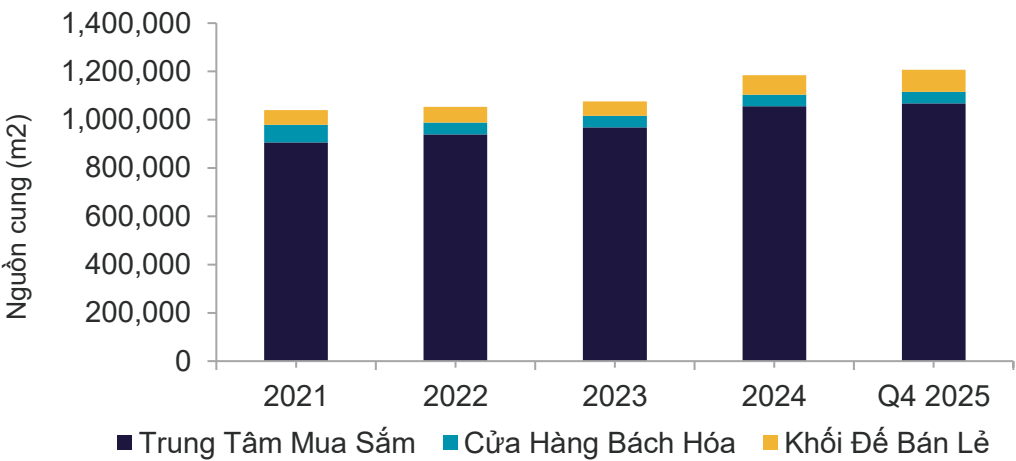
Trong Q4 2025, giá thuê trung bình toàn thị trường đạt mức 54,08 USD/m2/tháng, giảm 0,21% so với quý trước nhưng cao hơn 2,56% so với cùng kỳ năm ngoái

- Khu vực Trung tâm (CBD): giá thuê trung bình 131,42 USD/m2/tháng, giảm 2,29% so với Q3 2025, và tăng 5,15% so với cùng kỳ năm ngoái
- Khu vực Ngoài Trung tâm (Non-CBD): giá thuê trung bình khoảng 45,79 USD/m2/tháng, tăng 3,73% so với Q3 2025, và 3,81% so với cùng kỳ năm trước; chủ yếu đến từ các mặt bằng tại trung tâm thương mại.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

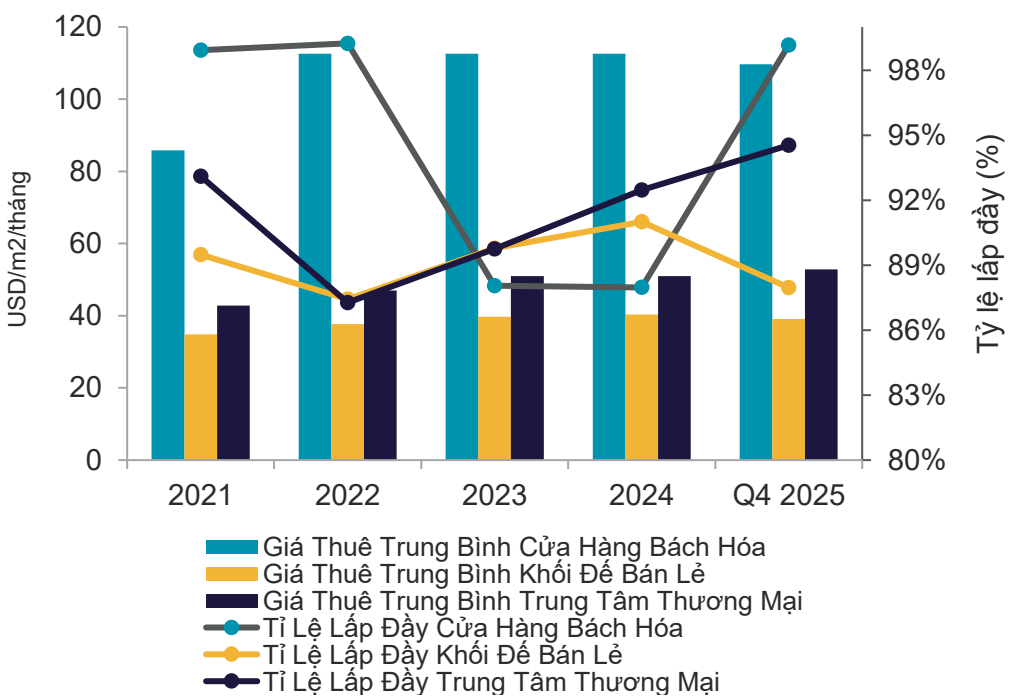
Giai đoạn 2026-2029F thị trường bán lẻ TP.HCM dự kiến ghi nhận thêm 86,175 m2 sàn thương mại bán lẻ (trung tâm thương mại và khối đế thương mại) 21% phân bổ tại khu vực Trung tâm và 79% tại khu vực ngoài Trung tâm. Các dự án tương lai điển hình là Lotte Mall tại The Global City, Vạn Phúc Mall định hình xu hướng tiện ích cho các khu đô thị tương lai.

TỔNG NGUỒN CUNG BÁN LẺ CỦA TPHCM Q4 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield
Chú ý: Giá thuê Gross được tính dựa trên diện tích cho thuê (NLA), đã bao gồm phí Dịch vụ
Tỷ giá USD/VND trong Q4 2025 = 26.500

GIÁ CHÀO THUÊ TẦNG TRỆT TRUNG BÌNH Q4 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield
Chú ý: Giá thuê Gross được tính dựa trên diện tích cho thuê (NLA), đã bao gồm phí Dịch vụ
Tỷ giá USD/VND trong Q4 2025 = 26.500

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	1.207.160		
Q4 2025	1.210.035	94,11%	54,08
Theo quý	▲ 0,24%	▲ 0,53 đpt	▼ 0,21%
Theo năm	▲ 2,18%	▲ 2,08 đpt	▲ 2,56%

Nguồn: Cushman & Wakefield Việt Nam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.500 vào Q4 2025

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI 2026F - 2029F

VỊ TRÍ	Diện tích cho thuê dự kiến (m2)
Phía Tây	42.000
CBD	18.480
Phía Đông	17.581
Phía Bắc	8.114
TỔNG CỘNG	86.175

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
Lancaster Legacy	Khối đế bán lẻ	Quận 1	Tập đoàn Trung Thủy	18.500	2026
Saigon Skyview	Khối đế bán lẻ	Quận 8	Công ty Địa ốc Sài Gòn 5	20.000	Onwards
Lotte Mall Global City	Trung tâm thương mại	Thủ Đức	Masterise Homes & Lotte Properties	125.000	Onwards
Vạn Phúc Mall	Trung tâm thương mại	Thủ Đức	Tập đoàn Vạn Phúc	17.581	Onwards
Art Center	Trung tâm thương mại	Quận 7	Phú Mỹ Hưng	12,000	Onwards

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

NGUYỄN LY LY
QUẢN LÝ, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU, VIỆT NAM
Ly.T.Nguyen@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.

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

Bình Dương

USD28,7

Giá thuê mặt bằng tầng trệt trung bình

(USD/m2/tháng)

87.084

Diện tích đã cho thuê (m2)

TTTM & Khối để bán lẻ

94.468

Nguồn cung hiện hữu (m2)

TTTM & Khối để bán lẻ

Bà Rịa - Vũng Tàu

USD24,4

Giá thuê mặt bằng tầng trệt trung bình
(USD/m2/tháng)

43.138

Diện tích đã cho thuê (m2)

TTTM & Khối để bán lẻ

45.036

Nguồn cung hiện hữu (m2)

TTTM & Khối để bán lẻ

NGUỒN CUNG: NGUỒN CUNG MỚI ĐẾN TỪ BÌNH DƯƠNG

Trong Q4 2025, thị trường ghi nhận sự chênh lệch giữa 2 khu vực:

- Bình Dương: ghi nhận thêm khoảng 9.800 m2 sàn thương mại đi vào vận hành đáp ứng “Đô thị ở kết hợp với trung tâm sản xuất” đến từ 2 dự án Midori Park Square và Bcons City tại Bình Dương, nâng tổng nguồn cung tích lũy của Bình Dương đạt 94.468 m2.
- Bà Rịa - Vũng Tàu: Nguồn cung tích lũy đạt 45.036 m2.

NGUỒN CẦU: TĂNG TRƯỞNG LÀNH MẠNH

Tỷ lệ lấp đầy trung bình ~94 %, phản ánh cân bằng cung - cầu, tăng trưởng mạnh và mức hấp thụ ổn định:

- Bình Dương: có tỷ lệ lấp đầy đạt 92,2% với các thương hiệu F&B và FEC (Family Entertainment Center). Các TTTM mới khai trương đều đạt tỷ lệ hấp thụ trên 70%, cho thấy khả năng tiếp nhận tích cực của thị trường.
- Bà Rịa - Vũng Tàu: tỷ lệ lấp đầy là 95,8% chủ yếu đến từ thời trang và F&B.

GIÁ THUÊ: TTTM LÀ “VUA” GIÁ THUÊ TẠI 2 THỊ TRƯỜNG

Mức giá thuê trung bình cho cả hai thị trường ghi nhận ở mức 26,5 USD/m2/tháng, phản ánh định vị hợp lý cho thị trường bán lẻ vệ tinh:

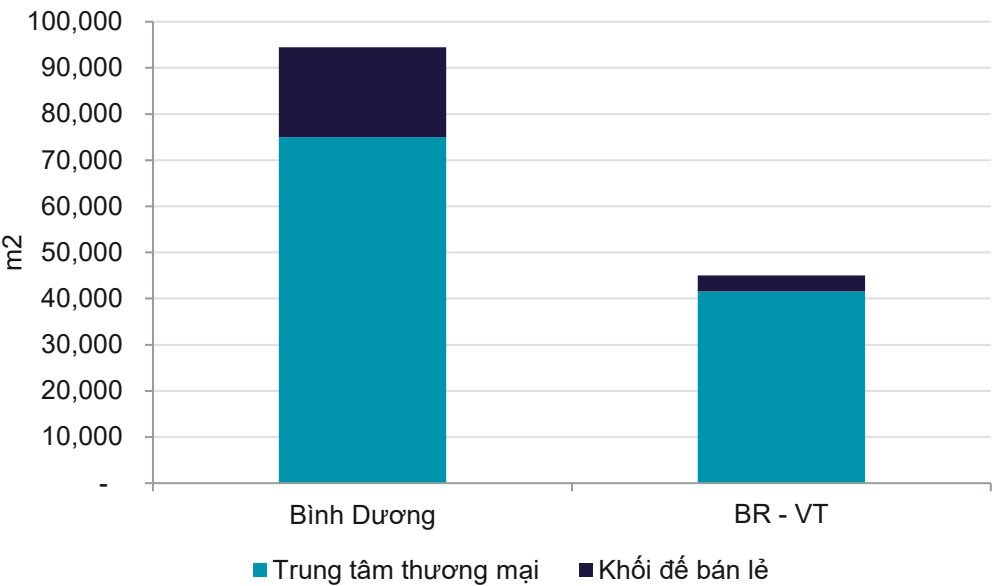
- Bình Dương: Giá thuê Net trung bình ghi nhận là 28,73 USD/m2/tháng, duy trì vị thế ổn định nhờ vào mật độ dân số đô thị và sức mua sầm, nhu cầu mua sắm giải trí trong khu vực.
- Bà Rịa - Vũng Tàu: ghi nhận mức giá 24,25 USD/m2/tháng đã bao gồm các phí dịch vụ, là thị trường “cơ hội & giá mềm”, hấp dẫn các thương hiệu muốn thâm nhập vào thị trường vệ tinh TP. HCM với chi phí mặt bằng hợp lý và tỷ lệ lấp đầy tốt.

TRIỂN VỌNG: LÀN SÓNG DỊCH CHUYỂN THƯƠNG MẠI ĐẾN CÁC ĐẠI ĐÔ THỊ VỆ TINH.

Cả hai thị trường đều có triển vọng tích cực nhờ hạ tầng giao thông - liên kết đô thị vệ tinh:

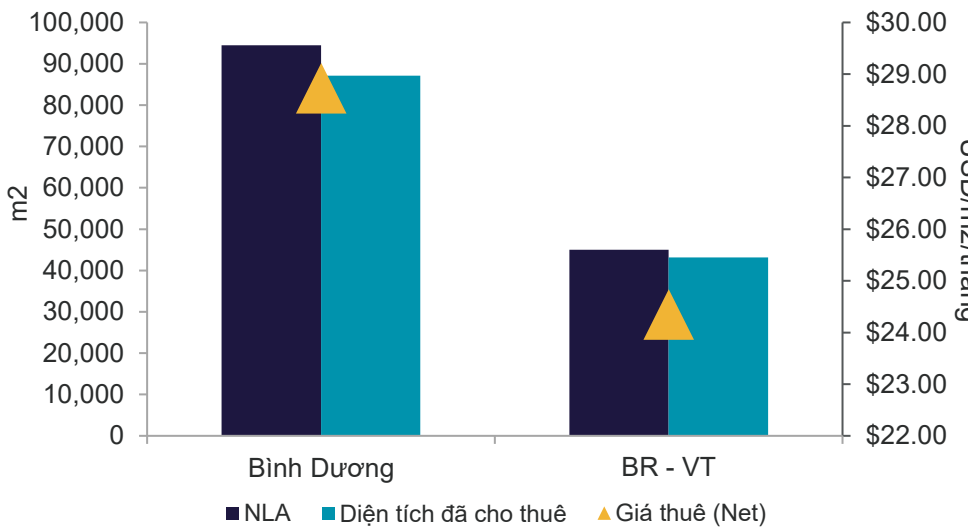
- Bình Dương: Dự kiến giai đoạn 2026-2029F, thị trường ghi nhận thêm một siêu dự án WTC Gateway với 168.000 m2 (NLA).
- Bà Rịa - Vũng Tàu: Duy trì mô hình tập trung tại các khối để thương mại, phục vụ hiệu quả nhu cầu của khách du lịch và cư dân địa phương.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU Q4 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield
Chú ý: Giá thuê Gross được tính dựa trên diện tích cho thuê (NLA), đã bao gồm phí Dịch vụ
Tỷ giá USD/VND trong Q4 2025 = 26.500

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q4 2025



Nguồn: Cushman & Wakefield
Chú ý: Giá thuê Gross được tính dựa trên diện tích cho thuê (NLA), đã bao gồm phí Dịch vụ
Tỷ giá USD/VND trong Q4 2025 = 26.500