



HÀ NỘI THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q1 2026 MarketBeat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

USD 51,4

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

86,5%

Tỷ lệ lấp đầy (%)

51.497

Nguồn cung mới (m²)

(**) Lưu ý: Tất cả số liệu được tổng hợp từ trung tâm bách hóa, trung tâm thương mại và khối đế bán lẻ. Giá thuê thể hiện mức giá tầng trệt.

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2026

7.8%

Tăng trưởng GDP

3.5%

Lạm phát (CPI)

15.2

FDI (Tỷ USD)

Nguồn: GSO, Cushman & Wakefield Research, Việt Nam, Moody's Analytics

NGUỒN CUNG: CHUỖI NGUỒN CUNG MỚI VÀ DIỄN BIẾN CẠNH TRANH

Trong Q1 2026, thị trường bán lẻ Hà Nội ghi nhận hơn 51.000 m² nguồn cung mới, nâng tổng diện tích bán lẻ toàn thị trường lên khoảng 1,43 triệu m². Mức tăng này chủ yếu đến từ việc khai trương một trung tâm thương mại tại khu vực Rìa Trung Tâm, cùng với các khối đế bán lẻ tại khu vực Phía Tây.

Trung tâm thương mại tiếp tục chiếm tỉ trọng lớn, đóng góp khoảng 85% tổng nguồn cung. Các dự án mới phần lớn tập trung tại khu vực ngoài Trung Tâm, phản ánh xu hướng ngày càng gia tăng đối với bán lẻ định hướng trải nghiệm. Trong thời gian tới, việc nguồn cung mới tiếp tục gia nhập thị trường được dự báo sẽ làm gia tăng mức độ cạnh tranh giữa các chủ đầu tư, qua đó có thể tạo áp lực lên tỷ lệ lấp đầy và hiệu suất giá thuê, đặc biệt tại các thị trường ngoài khu vực Trung Tâm.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY GIẢM NHẸ TRONG BỐI CẢNH NGUỒN CUNG GIA TĂNG

Trong Q1 2026, tỷ lệ lấp đầy trung bình của thị trường bán lẻ Hà Nội đạt 86,5% (-0,6 đpt theo quý; +1,1 đpt theo năm). Mức giảm nhẹ theo quý chủ yếu xuất phát từ việc ba dự án mới hoàn thành, trong đó một số diện tích chưa chính thức đi vào vận hành do khách thuê vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện nội thất (fit-out).

Nhu cầu thuê tiếp tục được dẫn dắt bởi lĩnh vực F&B và Giải trí, góp phần hỗ trợ khả năng hấp thụ chung của thị trường. Bên cạnh đó, trong Q1 2026, thị trường bán lẻ Hà Nội cũng ghi nhận sự gia nhập của nhiều cửa hàng flagship thuộc đa dạng ngành hàng như Phúc Long Dragon, Skechers. Trước bối cảnh đó, các chủ đầu tư ngày càng chú trọng tối ưu hóa cơ cấu khách thuê, gia tăng các yếu tố bán lẻ trải nghiệm và phát triển không gian hướng tới cộng đồng, nhằm duy trì lưu lượng khách và củng cố tính ổn định dài hạn của tỷ lệ lấp đầy.

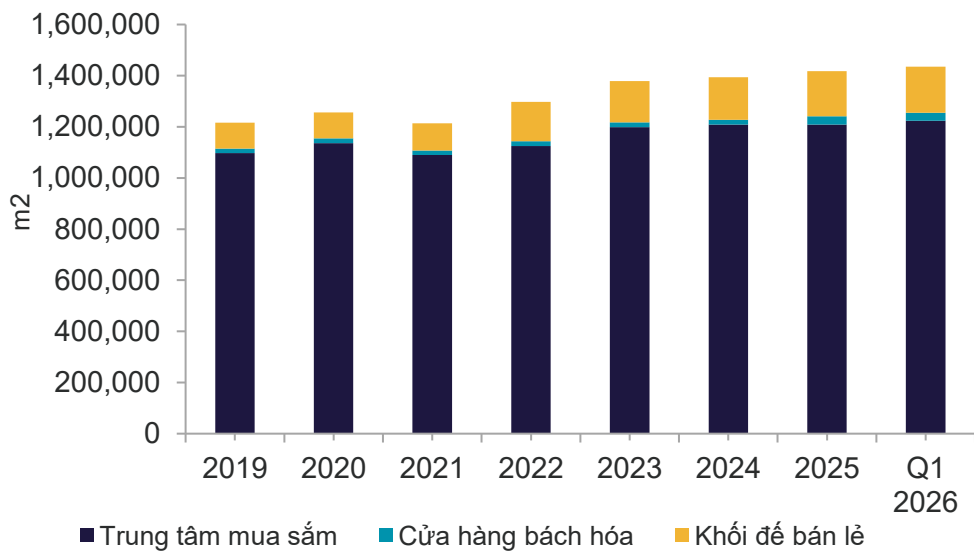
GIÁ THUÊ: TĂNG TRƯỞNG ĐƯỢC THÚC ĐẨY BỞI NHU CẦU TẠI CÁC VỊ TRÍ TỐT

Trong Q1 2026, giá thuê trung bình tầng trệt tại Hà Nội đạt 51,4 USD/m²/tháng (+9,1% theo quý; +10,1% theo năm). Mức tăng theo quý chủ yếu được thúc đẩy bởi các dự án bán lẻ mới tại khu vực Rìa CBD, nơi mức giá chào thuê được thiết lập cao hơn so với các dự án hiện hữu. Trong khi đó, nhu cầu thuê tại các khu vực trung tâm vẫn duy trì ổn định, đặc biệt đối với những tài sản được quản lý tốt, có thương hiệu và khả năng nhận diện cao. Điều này đã hỗ trợ thúc đẩy hiệu suất giá thuê chung của thị trường, bất chấp áp lực từ nguồn cung gia tăng và xu hướng dịch chuyển chi tiêu của người tiêu dùng sang thương mại điện tử. Nhìn chung, khả năng duy trì mặt bằng giá thuê tiếp tục được củng cố bởi các dự án có vị trí thuận lợi và mô hình bán lẻ nhấn mạnh trải nghiệm và vai trò điểm đến.

TRIỂN VỌNG: NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI PHẢN ÁNH XU HƯỚNG MỞ RỘNG THEO VÙNG

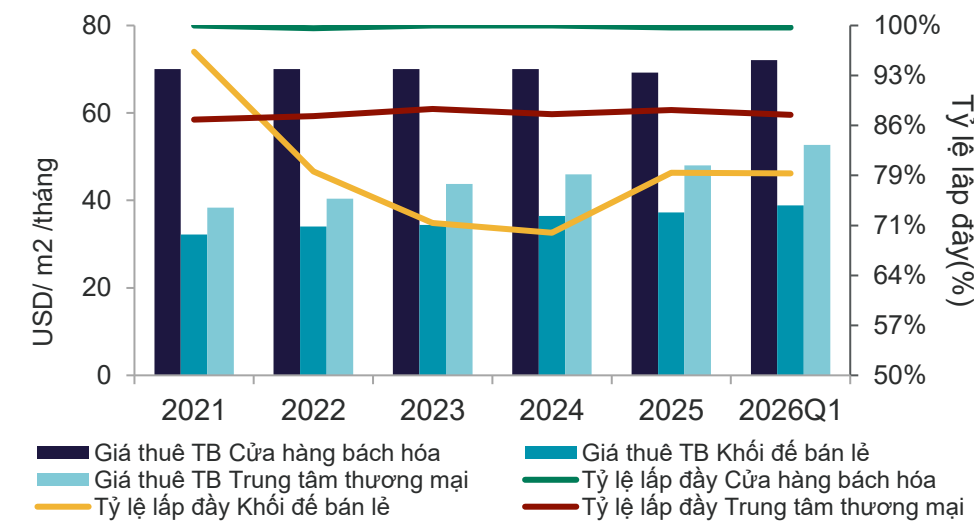
Trong giai đoạn 9T 2026 đến 2028, thị trường bán lẻ Hà Nội được kỳ vọng sẽ tiếp tục mở rộng, với khoảng 314.000 m² nguồn cung mới. Việc bổ sung nguồn cung mới dự kiến sẽ làm gia tăng mức độ cạnh tranh giữa các chủ đầu tư, đặc biệt tại các khu vực ngoài trung tâm. Khi các dự án mới hoàn thành, thời gian lấp đầy kéo dài hơn và chính sách cho thuê linh hoạt hơn có thể gây áp lực lên giá thuê thực tế và tỷ lệ lấp đầy. Ngược lại, các dự án có tệp khách cư dân xung quanh lớn và định vị rõ ràng được kỳ vọng sẽ duy trì hiệu suất tốt hơn so với mặt bằng chung của thị trường. Nguồn cung bán lẻ tương lai tại Hà Nội dự kiến sẽ tập trung chủ yếu tại khu vực phía Tây và các khu ngoại thành, phù hợp với xu hướng mở rộng đô thị và dịch chuyển dân cư. Thời trang và ẩm thực (F&B) vẫn là những ngành hàng chủ đạo, đóng vai trò quan trọng trong việc duy trì nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ.

TỔNG NGUỒN CUNG Q1 2026



Nguồn: B.P Nghiên Cứu Cushman & Wakefield Việt Nam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI, Q1 2026



Nguồn: B.P Nghiên Cứu Cushman & Wakefield Việt Nam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.200 vào thời điểm Q1 2026
Giá thuê được niêm yết bằng VND có thể thay đổi tùy theo tỷ giá hối đoái hiện hành tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê.

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	TỔNG NGUỒN CUNG (M2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH, TẦNG TRỆT (USD/M2/THÁNG)
2026	1.434.776	86,5%	51,4
Q1 2026	1.434.776	86,5%	51,4
Theo quý	-	▼ 0,6 đpt	▲ 9,1%
Theo năm		▲ 1,1 đpt	▲ 10,1%

Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.200 vào thời điểm Q1 2026
Giá thuê được niêm yết bằng VND có thể thay đổi tùy theo tỷ giá hối đoái hiện hành tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê.

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI 2026 – 2028

VỊ TRÍ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ DỰ KIẾN (M2)
Trung Tâm	4.514
Rìa Trung Tâm	11.642
Ngoại Thành	153.500
Phía Tây	144.253
TỔNG CỘNG	313.909

DỰ ÁN MỚI NỔI BẬT TRONG Q1 2026

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ (M2)
Hanoi Centre	Trung Tâm Thương mại	Rìa Trung Tâm	Keppel Land	50.000

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	LOẠI	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ (M2)	DỰ KIẾN KHAI TRƯƠNG
Pearl Tower	Trung Tâm Thương Mại	Nam Từ Liêm	SSG Group	32.910	2026
IFC Hanoi	Khối đế bán lẻ	Bắc Từ Liêm	Công ty TNHH JR22 Việt	10.014	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	
Trung tâm	Hoàn Kiếm
Rìa trung tâm	Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng, Tây Hồ, Thanh Xuân
Phía Tây	Cầu Giấy, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm
Ngoại ô	Hà Đông, Hoàng Mai, Long Biên, Đông Anh, Mê Linh, và các quận khác

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

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