TP. HỒ CHÍ MINH
BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG MARKETBEAT
Q1 2026

Better never settles

CUSHMAN & WAKEFIELD

TP, HỒ CHÍ MINH
THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Q1 2026 Market Beat

Better never settles

MARKETBEAT

TP, HỒ CHÍ MINH

VĂN PHÒNG Q1 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
USD53,5 Hạng A giá thuê trung bình (USD/m2/tháng)	▲	▼
37.317 Lượng hấp thụ thuần (m2) *(Hạng A&B)*	▲	▲
22.021 Nguồn cung mới (m2) *(Hạng A&B)*	▼	▲

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2026

	Thay đổi theo năm	Triển vọng
7,8% Tăng trưởng GDP	▲	▲
3,5% Lạm Phát(CPI)	▲	▲
15,2 FDI (Tỷ USD)	▲	▲

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Moody's Analytics
Triển vọng được dựa trên dự báo của Moody's và góc nhìn của Cushman & Wakefield (CW).

NGUỒN CUNG: TĂNG TRƯỞNG RÒNG HẠN CHẾ TRONG BỐI CẢNH THU HẸP NGUỒN CUNG KHU TRUNG TÂM

Tổng nguồn cung đạt 1,74 triệu m2. Nguồn cung ngoài CBD tiếp tục dẫn dắt tăng trưởng trong khi khu trung tâm bị hạn chế trong ngắn hạn. Q1 2026 ghi nhận 22.021 m2 nguồn cung mới, chủ yếu từ Hạng B ngoài CBD.

Tuy nhiên, nguồn cung mới bị bù trừ bởi các tòa nhà đã lỗi thời trong khu CBD. Hongkong and Shanghai Hotels đã chấm dứt quyền sở hữu và vận hành tòa nhà The Landmark Vietnam sau khi giải thể liên doanh hợp tác lâu năm. Ngoài ra, một tòa nhà khác đang trong quá trình chuyển nhượng quyền sở hữu hiện các hoạt động cho thuê thương mại tạm thời không ghi nhận. Điều này phản ánh sự suy giảm dần của khu lõi CBD, trong khi các dự án hạng B vẫn tiếp tục hỗ trợ tăng trưởng nguồn cung tổng thể.

NHU CẦU: PHỤC HỒI DẪN DẮT BỞI CHẤT LƯỢNG TRONG BỐI CẢNH TỐI ƯU CHI PHÍ

Trong Q1 2026, tổng hấp thụ ròng toàn thị trường đạt 34.317 m2 (+106% QoQ; -5,2% YoY), đánh dấu sự phục hồi mạnh sau giai đoạn chững cuối năm và phản ánh các nhu cầu thuê bị trì hoãn quay trở lại. Xu hướng cải thiện được hỗ trợ bởi cả nhu cầu mở rộng và di dời, khi khách thuê tận dụng điều kiện để tối đa hóa chi phí và các tòa nhà mới được hấp thụ khoảng 70-80% ngay trong quý.

- Hạng A ghi nhận 13.312 m2 hấp thụ ròng, đưa tỷ lệ lấp đầy tăng lên 88,3% (+2,4 đpts QoQ, -1,1 đpts YoY). Điều này phản ánh hoạt động thuê tích cực từ các khách thuê lớn ưu tiên di dời và nâng cấp lên không gian chất lượng cao, tiếp tục duy trì xu hướng "Flight-to-quality".
- Hạng B tiếp tục là động lực chính, đóng góp 21.005 m² (~61% tổng hấp thụ) và tỷ lệ lấp đầy đạt 90,9% (+0,4 đpt QoQ và +1,0 đpt YoY). Khu vực ngoài trung tâm thu hút mạnh sự quan tâm khi doanh nghiệp tập trung tối ưu chi phí và xu hướng phi tập trung hóa, duy trì tính bền vững của phân khúc này trong chu kỳ hiện tại.

GIÁ THUÊ: HẠNG A PHỤC HỒI NHỜ VỊ TRÍ ĐẮC ĐỊA, HẠNG B ĐIỀU CHỈNH NHẸ

- Giá thuê Hạng A tăng lên 53,5 USD/m2/tháng (+1,3% QoQ; -0,9% YoY), phản ánh sự phục hồi khi hoạt động cho thuê cải thiện và các dự án mới tại vị trí đắc địa dần ổn định sau giai đoạn đầu vận hành. Xu hướng tăng cho thấy các chủ đầu tư sở hữu tài sản chất lượng cao đang dần lấy lại khả năng định giá.
- Giá thuê Hạng B đạt 33,5 USD/m2/tháng (-1,3% QoQ; -1,9% YoY), chịu áp lực giảm nhẹ do cạnh tranh gia tăng tại khu vực ngoài trung tâm. Tuy vậy, phân khúc này vẫn duy trì sự ổn định nhờ nhu cầu bền vững từ nhóm khách thuê nhạy cảm chi phí và xu hướng dịch chuyển ra ngoài trung tâm.

Nhìn chung, thị trường tiếp tục cho thấy sự phân hóa rõ rệt về hiệu suất cho thuê giữa phân khúc hạng A và hạng B, đồng thời ghi nhận tăng trưởng chọn lọc tại các vị trí đắc địa. Phân khúc hạng A đang bước vào giai đoạn tăng giá nhờ nhu cầu đều và nguồn cung mới hạn chế, trong khi giá thuê hạng B bắt đầu điều chỉnh giảm nhẹ do nguồn cung mới gia tăng trong ngắn hạn và cạnh tranh ngày càng gay gắt.

TRIỂN VỌNG: XU HƯỚNG PHÂN HÓA TÁI ĐỊNH HÌNH THỊ TRƯỜNG

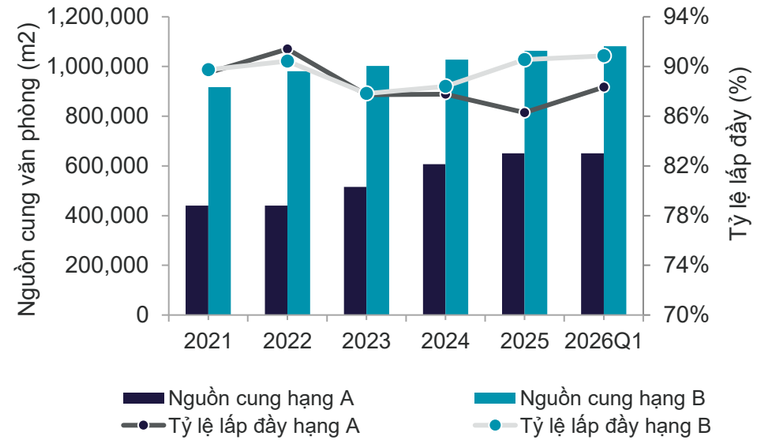
Thị trường văn phòng TP.HCM dự kiến sẽ bổ sung khoảng 318.763 m² diện tích cho thuê thuần (NLA) đến năm 2029, với nguồn cung mở rộng từ khu trung tâm (CBD) sang các khu vực phía Đông và phía Nam.

Khi thị trường phân hóa, nhu cầu chủ yếu đến từ các ngành Công nghệ/IT, Tài chính và Sản xuất:

- Hạng A tiếp tục thu hút khách thuê nhờ chất lượng, hình ảnh thương hiệu và tiêu chuẩn ESG
- Hạng B đóng vai trò là lựa chọn tối ưu chi phí, hỗ trợ nhu cầu di dời và tái cơ cấu không gian.

Nhìn chung, thị trường ngày càng chú trọng vào tính bền vững và sự linh hoạt của không gian làm việc.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY Q1 2026



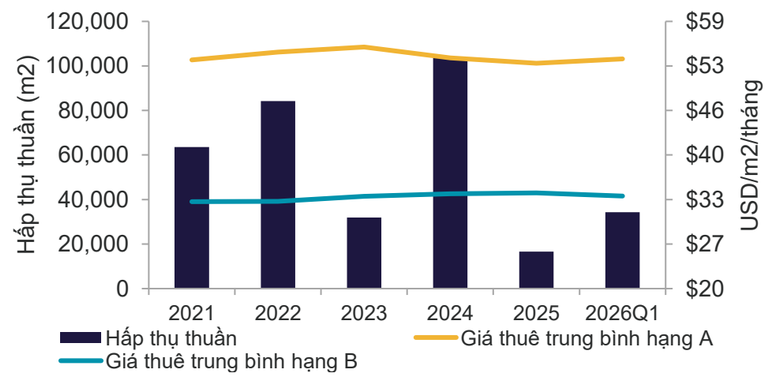
Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

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

USD/VND = 26.200 tính đến 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.

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

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

USD/VND = 26.200 tính đến 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.

© 2026 Cushman & Wakefield

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	NGUỒN CUNG MỚI (M2)	LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN (M2)	TỔNG NGUỒN CUNG (M2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)		GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/M2/THÁNG)	
				Hạng A	Hạng B	Hạng A	Hạng B
YTD 2026	22.021	34.317	-	-	-	-	-
Q1 2026	22.021	34.317	1.735.710	88,3%	90,9%	$ 53,5	$ 33,5
theo quý	-	▲106%	▲1,1%	▲2,4 đpts	▲0,4 đpt	▲1,3%	▼1,3%
theo năm	-	▼5,2%	▲5,7%	▼1,1 đpts	▲1,0 đpt	▼0,9%	▼1,9%

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.200 tính đến 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 THEO KHU VỰC 2026 - 2029F

KHU VỰC	NFA (m2)
Trung tâm	151.410
Rìa trung tâm	N/A
Phía Đông	97.048
Phía Nam	70.305
TỔNG	**318.763**

DỰ ÁN MỚI Q1 2026

DỰ ÁN	HẠNG	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (M2)
Tân Thuận Tower (TTC)	B	Nam	Tân Thuận	14.535
A&T Tower	B	Trung tâm	Kinh Doanh An Khang	6.403
Halo Building	B	Rìa Trung tâm	Resco	18.950

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	THỊ TRƯỜNG	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m2)	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
The Kross	Quận 1	Trung Viet Corp.	31.948	2026F
Hongfu Plaza	Quận 7	Hongfu	28.553	2026F
Millennial Tower	Quận 7	UOA Group	41.752	2027F
UOA Tower III	Quận 3	UOA Group	25.413	2028F
Saigon Centre 3	Quận 1	Keppel	20.000	2029F
UOB Plaza	Quận 1	UOB Group	27.500	2029F

Chú ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư trong tương lai

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

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

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

ẤN 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.

©2026 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.

MARKETBEAT

BÌNH DƯƠNG & BÀ RỊA - VŨNG TÀU

VĂN PHÒNG Q1 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÌNH DƯƠNG

	Thay đổi theo quý	Triển vọng
USD20,2 Giá thuê gộp trung bình (USD/m2/tháng)	▲	◀▶
30.512 Diện tích đã cho thuê (m2) *(Hạng A&B)*	▲	▲
37.121 Nguồn cung hiện hữu (m2) *(Hạng A&B)*	◀▶	▲

BÀ RỊA – VŨNG TÀU

	Thay đổi theo quý	Triển vọng
USD10,4 Giá thuê gộp trung bình (USD/m2/tháng)	▲	◀▶
15.265 Diện tích đã cho thuê (m2) *(Hạng A&B)*	▲	▲
17.465 Nguồn cung hiện hữu (m2) *(Hạng A&B)*	◀▶	◀▶

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

NGUỒN CUNG: HẠN CHẾ, CHẤT LƯỢNG TỪNG BƯỚC NÂNG CAO

Tổng nguồn cung văn phòng tại hai thị trường trong Q1 2026 duy trì ở mức khoảng 54.586 m2, đến từ bốn tòa nhà Hạng B đang vận hành, cho thấy quy mô nguồn cung gần như không thay đổi so với năm 2025 khi không có dự án mới hoàn thành trong quý.

- Bình Dương: Nguồn cung giữ nguyên ở mức 37.121 m2 từ hai dự án. Các tòa nhà đã đi vào hoạt động như WTC và Becamex Tower tiếp tục vận hành ổn định, từng bước nâng cao tiêu chuẩn Hạng B và thu hút nhu cầu từ các doanh nghiệp sản xuất và khối FDI.
- Bà Rịa – Vũng Tàu: Tổng nguồn cung duy trì ở mức 17.465 m2, không đổi theo quý. Thị trường vẫn đang trong giai đoạn phát triển ban đầu, với nguồn cung chủ yếu phục vụ các ngành liên quan đến cảng biển, logistics và kinh tế biển.

NGUỒN CẦU: HẤP THỤ THUẦN ỔN ĐỊNH TRONG BỐI CẢNH PHÂN HÓA

Tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt ~84,5% trong Q1 2026, tăng từ 82,6% trong Q4 2025, cho thấy hấp thụ ròng tiếp tục duy trì dù không có nguồn cung mới, với đà tăng dần ổn định sau giai đoạn phục hồi mạnh cuối 2025.

- Bình Dương: Tỷ lệ lấp đầy đạt 82% (+1 điểm % theo quý), phản ánh nhu cầu ổn định từ doanh nghiệp FDI và khối công nghiệp. Đà tăng chậm lại cho thấy hấp thụ vẫn tích cực nhưng đã hạ nhiệt sau Q4 2025.
- Bà Rịa – Vũng Tàu: Tỷ lệ lấp đầy duy trì 87% (không đổi theo quý), tiếp tục cao nhất trong hai thị trường. Hiệu suất ổn định cho thấy nền tảng khách thuê bền vững, chủ yếu từ logistics và năng lượng với hợp đồng dài hạn.

GIÁ THUÊ: ĐÀ TĂNG TẠI BÌNH DƯƠNG, PHỤC HỒI TẠI BR-VT

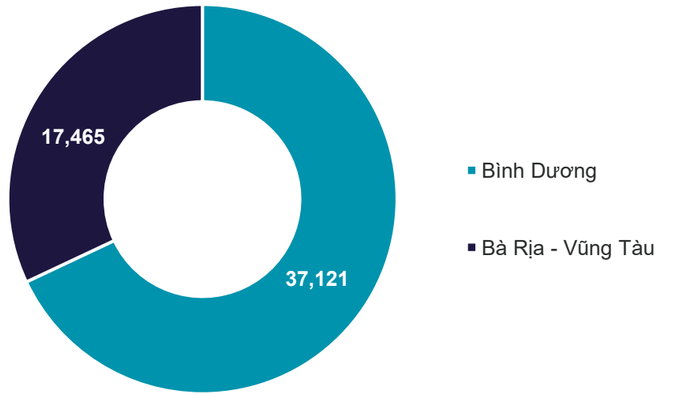
- Bình Dương: Giá thuê trung bình đạt ~$20.2/m2/tháng trong Q1 2026 (+3,7% theo quý), duy trì xu hướng tăng. Điều này phản ánh nguồn cung Hạng B chất lượng dần khan hiếm và mức chi trả cao từ khách thuê FDI và công nghiệp.
- Bà Rịa – Vũng Tàu: Giá thuê trung bình phục hồi lên ~$10,4/m2/tháng (+11,4% theo quý), sau điều chỉnh trong Q4. Mức tăng cho thấy tín hiệu cải thiện giá tại các tài sản vận hành tốt khi thị trường dần ổn định.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: FDI DẪN DẮT, NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI CÓ CHỌN LỌC

Cả hai thị trường dự kiến duy trì xu hướng tích cực, nhờ dòng vốn FDI, hạ tầng giao thông – logistics cải thiện và xu hướng dịch chuyển sang văn phòng chất lượng cao trong hệ sinh thái công nghiệp.

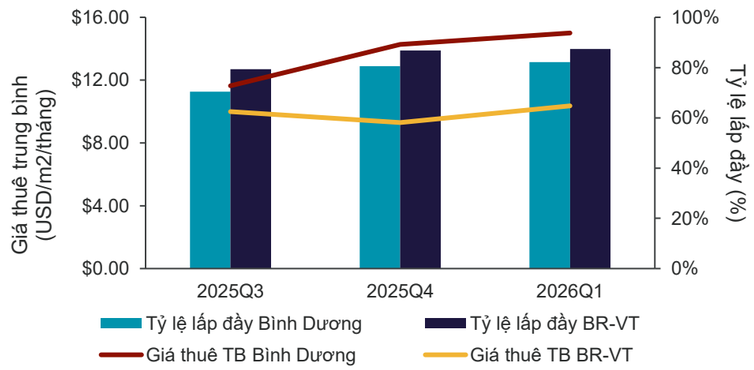
- Bình Dương: Dự kiến bổ sung ~14.500 m² trong giai đoạn 2026–2029F, cho thấy mở rộng ở mức vừa phải và có chọn lọc. Nguồn cung tương lai vẫn hạn chế, chủ yếu trong các khu công nghiệp – đô thị tích hợp, củng cố vai trò thị trường vệ tinh của TP.HCM.
- Bà Rịa – Vũng Tàu: Chưa ghi nhận nguồn cung mới trong ngắn hạn, phản ánh triển vọng phát triển còn hạn chế. Tuy nhiên, nhu cầu dự kiến tăng nhờ FDI logistics và năng lượng, đặc biệt quanh cụm cảng Cái Mép – Thị Vải, hỗ trợ tăng trưởng nhu cầu văn phòng điều hành và không gian chuyên biệt.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

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

USD/VND = 26.200 tính đến 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.

© 2026 Cushman & Wakefield

CUSHMAN & WAKEFIELD

TP. HỒ CHÍ MINH
THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q1 2026 MarketBeat

Better never settles

MARKETBEAT

TP. HỒ CHÍ MINH

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ Q1 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
USD54,1 Giá thuê trung bình (USD/m2/tháng)	▼	▲
94,7% Tỷ lệ lấp đầy(%)	▲	▲
N/A Nguồn cung mới (m2)	▼	▼

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

CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2026

	Thay đổi theo năm	Triển vọng
7,8% Tăng trưởng GDP	▲	▲
3,5% Lạm phát (CPI)	▲	▲
15,2 FDI (Tỷ USD)	▲	▲

Nguồn: GSO Việt Nam; Cushman & Wakefield Research, Việt Nam và Moody's Analytics
(**) Triển vọng được xây dựng dựa trên dự báo của Moody's và quan điểm phân tích của Cushman & Wakefield

NGUỒN CUNG: NGUỒN CUNG NGẮN HẠN HẠN CHẾ VỀ QUY MÔ

Tổng nguồn cung bán lẻ đạt khoảng 1,21 triệu m² trong Q1 2026, không đổi so với quý trước do không có dự án mới, và tăng 0,9% YoY nhờ nguồn cung đã bổ sung trong năm 2025. Thị trường bước vào giai đoạn ổn định ngắn hạn, với trọng tâm chuyển sang tối ưu tỷ lệ lấp đầy và cơ cấu khách thuê.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY TIẾP TỤC CẢI THIỆN

Tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt 94,7%; tăng 0,6 đpt QoQ và 1,5 đpt YoY, phản ánh mức hấp thụ ổn định trên nguồn cung hiện hữu:

- Cửa hàng bách hóa duy trì mức gần như lấp đầy với 98,9%, giảm 0,3 đpt QoQ, phản ánh nguồn cung hạn chế về mặt cấu trúc. Trong khi đó, khối đế bán lẻ đạt 86,2%, tăng 0,9 đpt QoQ, cho thấy mức hấp thụ cải thiện, dù hoạt động cho thuê chững lại sau Tết.
- Trung tâm thương mại: Tỷ lệ lấp đầy đạt 95,2%, tăng 0,7 đpt QoQ và 1,5 đpt YoY, tiếp tục là loại hình có hiệu suất dẫn đầu thị trường bán lẻ. Điều này phản ánh xu hướng khách thuê ưu tiên các trung tâm thương mại vận hành hiệu quả và có lượng khách ổn định.

Hoạt động cho thuê nổi bật ở nhóm Phong cách sống, các giao dịch nổi bật trong Q1 như Pop Mart tại Thiso Mall và việc khai trương đồng thời của Mena Cosmetics & Perfumes và TWG Tea tại Menas Mall Saigon Airport, phản ánh xu hướng dịch chuyển ra ngoài khu vực trung tâm.

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH: DUY TRÌ ỔN ĐỊNH, ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

Giá thuê trung bình đạt khoảng 54,1 USD/m²/tháng, giảm 0,2% QoQ nhưng tăng 1,2% YoY, phản ánh mặt bằng giá ổn định với điều chỉnh nhẹ trong ngắn hạn. Mức giảm nhẹ theo quý chủ yếu đến từ việc điều chỉnh giá tại khối đế nhằm hỗ trợ lấp đầy, trong khi các loại hình cốt lõi duy trì mức giá ổn định.

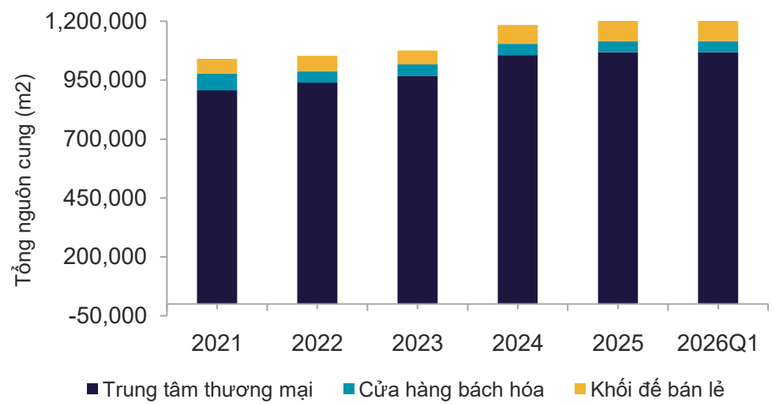
Giá thuê trung tâm thương mại đạt trung bình 47,7 USD/m²/tháng, giảm 0,5% QoQ do yếu tố mùa vụ sau Tết, nhưng vẫn tăng 1,2% so với cùng kỳ 2025. Tăng trưởng giá thuê tiếp tục được dẫn dắt bởi nhu cầu tại khu vực Ngoài trung tâm, trong khi khu vực Trung tâm duy trì ổn định.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Trong giai đoạn 2026-2029F, thị trường bán lẻ TP.HCM dự kiến bổ sung khoảng ~286.542 m² nguồn cung, với khoảng 17% tại khu vực Trung tâm và 83% tại khu vực Ngoài trung tâm (chủ yếu ở khu Đông và khu Bắc)

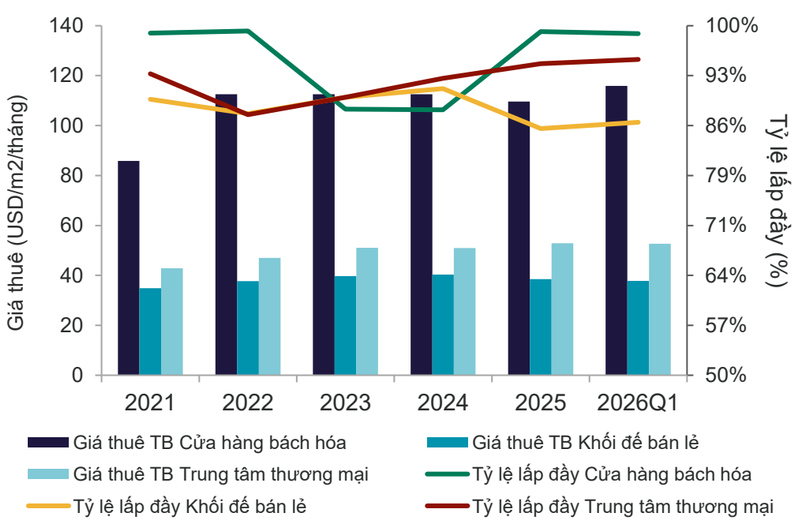
Nguồn cung tương lai sẽ đến từ các trung tâm thương mại quy mô lớn và khối đế trong các khu đô thị tích hợp. Các dự án như Central Mall - TGC (TP. Thủ Đứcn cũ) và AEON Mall Hóc Môn được kỳ vọng trở thành các điểm đến tiêu dùng mới, củng cố xu hướng dịch chuyển sang các mô hình bán lẻ trải nghiệm ngoài khu vực trung tâm.

TỔNG NGUỒN CUNG BÁN LẺ TP.HCM, Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.200 tính đến 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.

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG TP.HCM, Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.200 tính đến 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.

© 2026 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 2026	1.210.035		
Q1 2026	1.210.035	94,7%	54,1
Theo quý	◄►	▲0,6 đpt	▼0,2%
Theo năm	▲0,9%	▲1,5 đpt	▲1,2%

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
US$/VND = 26.200 vào 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 – 2029F

VỊ TRÍ	Diện tích cho thuê dự kiến (m2)
Trung tâm	50.028
Phía Đông	125.000
Phía Bắc	67.362
Phía Tây	31.900
Phía Nam	12.000
TỔNG CỘNG	**286.542**

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 đế bán lẻ	Quận 1	Tập đoàn Trung Thủy	18.500	2026
Art Center	TT Thương mại	Quận 7	Phú Mỹ Hưng	12.000	2027
AEON Mall Hoc Mon	TT Thương mại	Hóc Môn	AEON	67.362	2029
Central Mall - TGC	TT Thương mại	TP. Thủ Đức	Masterise Homes and Sub Developers	125.000	2029
One Central Saigon	TT Thương mại	Quận 1	Masterise Homes	31.900	2029+

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	Quận 1
Rìa trung tâm	Quận 4, Bình Thạnh, Quận 3, Quận 5, Phú Nhuận
Đông	TP. Thủ Đức
Bắc	Củ Chi, Tân Bình, Tân Phú, Quận 12, Gò Vấp, Hóc Môn
Nam	Quận 7, Nhà Bè, Quận 8, Cần Giờ
Tây	Bình Chánh, Bình Tân, Quận 6, Quận 10, Quận 11

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

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

ẤN 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.

©2026 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.

MARKETBEAT

BÌNH DƯƠNG & BÀ RỊA – VŨNG TÀU

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ Q1 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÌNH DƯƠNG

	Thay đổi theo quý	Triển vọng
USD28,6 Giá thuê trung binh tầng trệt (USD/m2/tháng)	▼	▲
92,3% Tỷ lệ lấp đầy (%)	▲	▲
94.468 Nguồn cung hiện hữu (m2)	◄►	▲

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÀ RỊA – VŨNG TÀU

	Thay đổi theo quý	Triển vọng
USD24,4 Giá thuê trung binh tầng trệt (USD/m2/tháng)	◄►	◄►
96,3% Tỷ lệ lấp đầy (%)	▲	▲
45.036 Nguồn cung hiện hữu (m2)	◄►	▲

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

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

NGUỒN CUNG: NGUỒN CUNG ỔN ĐỊNH, KHÔNG GHI NHẬN DỰ ÁN MỚI

Trong Q1 2026, thị trường bán lẻ TP. HCM mở rộng không ghi nhận nguồn cung mới tại cả hai khu vực, tổng nguồn cung duy trì ổn định theo quý:

- Bình Dương: Tổng nguồn cung đạt khoảng 94.468 m², không có nguồn cung mới. Các dự án như Midori Park Square và Bcons City tiếp tục giai đoạn cho thuê sau khi ra mắt trong quý trước.
- BR-VT: Tổng nguồn cung giữ ở mức khoảng 45.036 m², không có bổ sung mới. Thị trường tiếp tục mang đặc điểm quy mô hạn chế, gắn với bán lẻ phục vụ du lịch.

NHU CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY ỔN ĐỊNH, HẤP THỤ THUẦN TĂNG NHẸ

Hoạt động cho thuê duy trì ổn định trong Q1 2026, với tỷ lệ lấp đầy trung bình tăng lên khoảng 94,5%, nhờ nhu cầu mở rộng của khách thuê tại cả hai thị trường:

- Bình Dương:Tỷ lệ lấp đầy đạt 92,3%, nhờ hoạt động cho thuê tại các dự án mới. Nhu cầu chủ yếu đến từ bán lẻ tiện lợi, F&B và dịch vụ, đặc biệt tại các khối đế phục vụ cư dân hiện hữu.
- BR-VT: Tỷ lệ lấp đầy tăng lên 96,3%, nhờ nhu cầu ổn định từ các thương hiệu F&B và lifestyle. Hoạt động cho thuê tập trung tại các dự án hiện hữu, hưởng lợi từ khách du lịch và tiêu dùng nội địa.

GIÁ THUÊ: DUY TRÌ ỔN ĐỊNH Ở CẢ HAI THỊ TRƯỜNG

Giá thuê trung bình duy trì ở mức khoảng 26,5 USD/m²/tháng, phản ánh nền tảng thị trường ổn định:

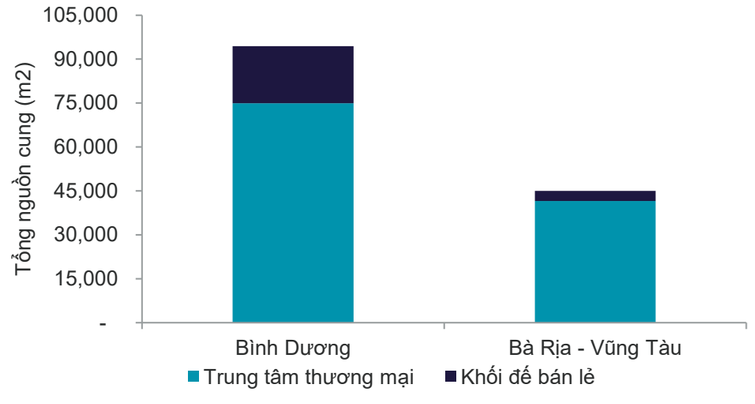
- Bình Dương: Giá thuê trung bình giảm nhẹ xuống 28,62 USD/m²/tháng, với trung tâm thương mại giữ mức cao, trong khi khối đế điều chỉnh nhẹ để hỗ trợ lấp đầy.
- BR-VT: Ghi nhận mức giá ổn định 24,35 USD/m²/tháng, duy trì vị thế thị trường vệ tinh với chi phí hợp lý và tỷ lệ lấp đầy cao.

TRIỂN VỌNG: DỊCH CHUYỂN SANG DỰ ÁN QUY MÔ LỚN KHU VỰC VỆ TINH

Cả hai thị trường được kỳ vọng duy trì ổn định, nhờ tăng trưởng dân số và cải thiện kết nối hạ tầng:

- Bình Dương: Tiếp tục hưởng lợi từ mở rộng khu dân cư, với khối đế bán lẻ phục vụ nhu cầu tiêu dùng hàng ngày. Đến 2029F, thị trường dự kiến bổ sung khoảng ~174.000 m² GLA, chủ yếu từ WTC Gateway (~168.000 m² GLA).
- BR-VT: Thị trường dự kiến duy trì ổn định giai đoạn 2026-2029F, với bán lẻ tiếp tục tập trung vào mô hình khối đế phục vụ du lịch và nhu cầu nội địa.

NGUỒN CUNG BÁN LẺ TP.HCM MỞ RỘNG, Q1 2026



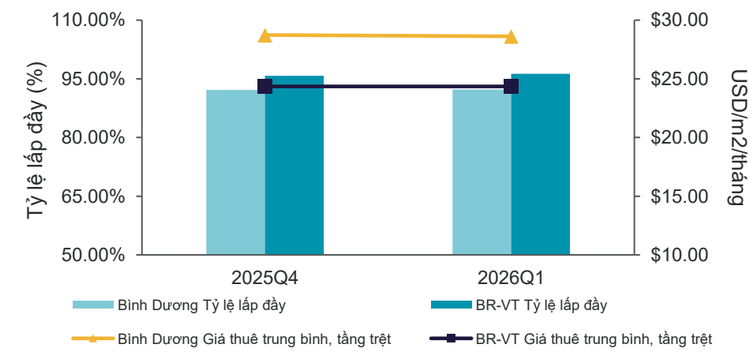
Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

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

USD/VND = 26.200 tính đến 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.

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG TP. HCM MỞ RỘNG, Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

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

USD/VND = 26.200 tính đến 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.

© 2026 Cushman & Wakefield

CUSHMAN & WAKEFIELD

TP. HỒ CHÍ MINH
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở
Q1 2026 Market Beat

Better never settles

MARKETBEAT

HO CHI MINH CITY

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q1 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
USD7.271 Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m²)	▲	▲
817 Lượng hấp thụ mới (căn)	▼	▼
1.272 Nguồn cung mới (căn) (Tất cả hạng)	▼	▼

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2026

	Thay đổi theo năm	Triển vọng
7,8 % Tăng trưởng GDP	▲	▲
3,5% Lạm Phát(CPI)	▲	▲
15,2 FDI (Tỷ USD)	▲	▲

Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Cushman & Wakefield, Vietnam; Moody's Analytics
**Triển vọng được dựa trên Dự báo từ Moody's và quan điểm của CW*

NGUỒN CUNG MỚI : GIẢM NHẸ VÀO ĐẦU 2026

Trong Q1 2026, khu vực trung tâm TP.HCM ghi nhận sự sụt giảm mạnh về số lượng nguồn cung mới, với khoảng 1.200 căn hộ được chào bán, giảm khoảng 62% so với quý trước và 47% so với cùng kỳ năm ngoái. Sự chậm lại này phản ánh thái độ thận trọng, "chờ đợi và quan sát" của các chủ đầu tư vào thời điểm đầu năm.

Khu Đông tiếp tục giữ vị trí thống lĩnh khi chiếm khoảng 80,3% tổng nguồn cung mới, theo sau là Khu Nam với khoảng 19,7%. Xét theo phân khúc, hạng sang dẫn đầu khoảng 72%, trong khi các sản phẩm cao chấp chiếm khoảng 28% còn lại. Các đợt mở bán đáng chú ý, bao gồm Masteris Cosmo Central, và Masteri Park Place của Masterise Homes, cũng như Sunshine Sky City của Sunshine Group, đã thu hút được sự quan tâm lớn nhờ vị thế cao cấp và chiến lược bán hàng hấp dẫn.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ HẤP THỤ CHẬM LẠI TRONG Q1 2026

Trong Q1 2026, thị trường ghi nhận lượng gấp thụ mới ở mức dưới 1.000 căn, tương đương khoảng 25% nguồn cung mới, giảm 74% so với quý trước (QoQ) và 31% so với cùng kỳ năm ngoái (YoY). Sự kết hợp giữa giá sơ cấp leo thang và sự hạn chế về cơ cấu đa dạng sản phẩm (thiếu hụt các sự lựa chọn thuộc phân khúc bình dân/ trung cấp) đã làm giảm rõ rệt tâm lý người mua so với đà tăng trưởng của năm 2025. Xu hướng này cho thấy sự lệch pha giữa nguồn cung phan khúc hạng sang và nhu cầu thự tế của thị trường trung cấp.
Bên cạnh đó, việc thắt chặt tín dụng và chi phí nợ vay tăng cao đang trở thành rào cản lớn, làm chậm quá trình hấp thụ khi người mua tâm lý thận trọng, "chời đợi và quan sát" các chính sách tiền tệ thuận lợi hơn trong những quý tới.

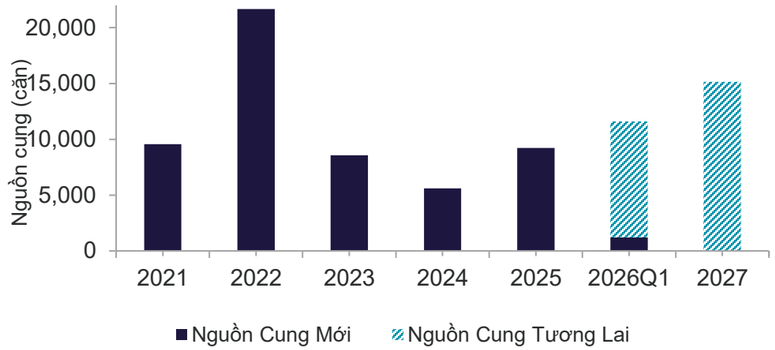
GIÁ BÁN: GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH DUY TRÌ ĐÀ TĂNG

Trong Q1 2026, trong khi nguồn cung mới chạm mức thấp, giá sơ cấp trung bình đã đạt mức cao nhất mọi thời đại, gần 7.300 USD/m2, tăng mạnh khoảng 19% so với quý trước (QoQ), và khoảng 53% so với cùng kỳ năm ngoài (YoY). Đáng chú ý, xon số này đại diện cho mức giá thị trường cơ sở và chưa trừ đi các ưu đãi "đặt chỗ sớm" (early birth) hay chiết khấu thanh toán nhanh, cho thấy các chính sách hàng hàng và tiến độ thanh toán tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong việc định hình giá bán niêm yết.

TRIỂN VỌNG: TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

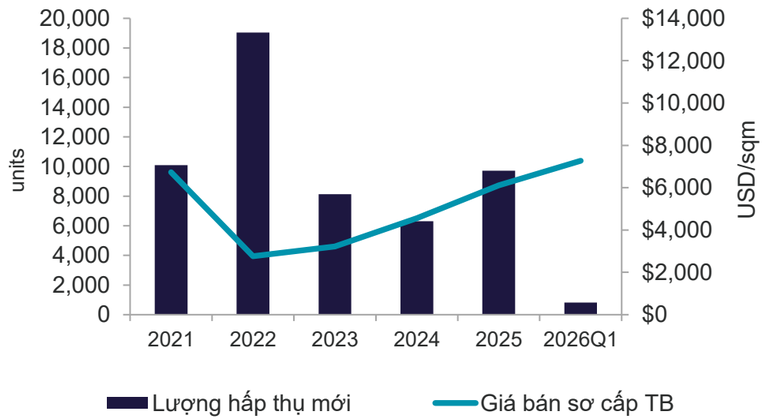
Xu hướng giá bán sơ cấp trung bình tại thị trường trung tâm TP.HCM dự kiến sẽ tiếp tục giữ ở mức cao do áp lực chi phí đều vào tăng và những điều chỉnh tăng của lãi suất vay mua bất động sản. Dòng vốn từ các khu vực khác đặc biệt là các nhà đầu tư từ phía bắc, đang đổ vào khu vực lõi tp.hcm với kỳ vọng về sự tăng giá sau một thời gian dài đình trệ do thiếu hụt nguồn cung mới.
Sau khi sáp nhập, thị trường kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng trưởng ổn định dựa trên ba yếu tố: cân bằng cung - cầu, kiểm soát tín dụng và hỗ trợ pháp lý. Đều này mở ra một chu kỳ mới cho thị trường căn hộ tp.hcm mở rộng.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q1 2026



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Cushman & Wakefield, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q1 2026



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Cushman & Wakefield, Vietnam
Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên Tổng diện tích sàn (GFA), chưa bao gồm VAT và phí bảo trì, đồng thời chưa áp dụng bất kỳ chương trình ưu đãi bán hàng hay chiết khấu nào.
Tỷ giá hối đoái USD/VND tại Q1 2026 = 26.200

© 2026 Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

TP. HỒ CHÍ MINH

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q1 2025

CUSHMAN & WAKEFIELD

NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
USD 7.190 Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m²)	▲	▼
240 Lượng hấp thụ mới (căn)	▼	▲
410 Nguồn cung mới (căn) *(Tất cả hạng)*	▼	▲

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2026

	Thay đổi theo năm	Triển vọng
7,8 % Tăng trưởng GDP	▲	▲
3,5% Lạm Phát(CPI)	▲	▲
15,2 FDI (Tỷ USD)	▲	▲

Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Cushman & Wakefield, Vietnam; Moody's Analytics
**Triển vọng được dựa trên Dự báo từ Moody's và quan điểm của CW*

NGUỒN CUNG MỚI: NGUỒN CUNG MỚI HẠN CHẾ VỚI SỰ DỊCH CHUYỂN SANG CÁC KHU VỰC NGOẠI THÀNH

Trong Q1 2026, các đợt mở bán mới tại khu vực trung tâm TP.HCM đã sụt giảm mạnh, chỉ còn khoảng 400 căn, giảm 73% so với quý trước nhưng tăng 130% so với cùng kỳ năm ngoái. Sự chậm lại này một phần mang tính thời vụ do kỳ nghỉ Tết Nguyên đán dẫn đến sự gián đoạn tạm thời trong hoạt động thị trường, cùng với việc các chủ đầu tư ưu tiên giải quyết hàng tồn kho hơn là ra mắt các giai đoạn mới. Đáng chú ý, khoảng 98% nguồn cung mới không nằm ở khu vực nội thành mà chuyển sang các khu vực vùng ven – khu Nam trọng điểm với các giai đoạn mở bán mới của một đại dự án tại khu vực Cần Giờ (cách trung tâm TP.HCM khoảng 60 km); 2% nguồn cung mới còn lại tập trung tại khu Đông.
Các dự án tiêu biểu bao gồm Vinhomes Green Paradise Cần Giờ (Vingroup) và Sola Villas – The Global City (Masterise Homes).

NGUỒN CẦU: DUY TRÌ Ở MỨC VỪA PHẢI KHI CÁC CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH THẮT CHẶT

Trong Q1 2026, thị trường ghi nhận tỷ lệ hấp thụ khoảng 25%, với chỉ khoảng 240 căn được bán ra trong bối cảnh nguồn cung mới hạn chế. Nhu cầu vẫn ở mức thấp, chủ yếu bị kìm hãm bởi lãi suất vay mua bất động sản tăng cao, ổn định ở mức 10–14% vào tháng 3 năm 2026, làm giảm đáng kể sự tham gia của những người mua sử dụng đòn bẩy tài chính. Do đó, hoạt động thị trường phần lớn được thúc đẩy bởi các cá nhân có tài sản ròng cao, với nhu cầu tập trung vào các bất động sản liền thổ tại khu vực lõi trung tâm, vốn được coi là loại tài sản trú ẩn an toàn.
Các chủ đầu tư trong giai đoạn này thường sử dụng các chính sách thanh toán linh hoạt để kích cầu, giúp duy trì tỷ lệ hấp thụ hiện tại.

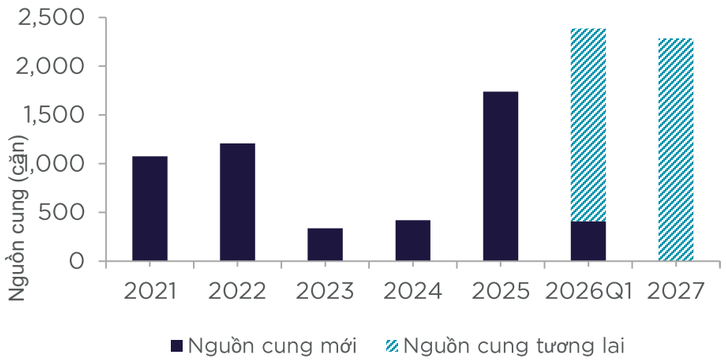
GIÁ BÁN: SỰ XUẤT HIỆN CỦA ĐỘNG LỰC PHÂN HÓA HÌNH CHỮ K

Giá bán sơ cấp trung bình trên toàn thị trường ghi nhận ở mức gần 7.200 USD/m2, tăng 13% so với quý trước và giảm 40% so với cùng kỳ năm ngoái.
Chúng ta đang thấy một sự phân hóa hình "chữ K" trong việc giá bán sơ cấp TB vào Q1 2026 — nhánh trên được thúc đẩy bởi dòng vốn tự có, nơi nguồn vốn dồi dào tìm kiếm các phân khúc cao cấp tại các thị trường tiềm năng lớn như TP.Thủ Đức (cũ) với mức giá ghi nhận trên 15.000 USD/m2, trong khi nhánh dưới bị đè nặng bởi sự nhạy cảm với lãi suất.
Ngoài ra, sự phân hóa này chính là lý do tại sao các thị trường phụ như Bình Tân ở mức khoảng 7.200 USD/m2 (tăng 33,9%) và Bình Chánh ở mức khoảng 4.600 USD/m2 (tăng 12,9%) lại trở nên thú vị — các khu vực này hiện đang cố gắng "nhảy" từ nhánh dưới lên nhánh trên bằng cách giới thiệu nhiều sản phẩm cao cấp và khép kín hơn.

TRIỂN VỌNG: KHỞI ĐẦU CHU KỲ MỚI VỚI CÁC YẾU TỐ THÚC ĐẨY DÀI HẠN

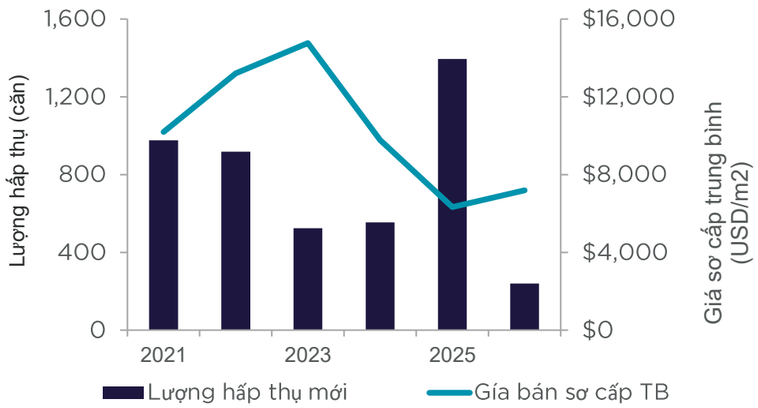
Thị trường đang khởi đầu chu kỳ mới, giai đoạn bùng nổ về nguồn cung mới sau thời gian dài đình trệ, cùng sự gia nhập của các dự án và đại đô thị quy mô lớn, tiêu biểu là xu hướng sự dịch chuyển mạnh mẽ ra khu vực ngoại vi như Cần Giờ và các đô thị trung tâm đa cực.
Thị trường phân hóa về giá bán với hiệu ứng "pha loãng" giá bán sơ cấp trung bình toàn TP.HCM, nhưng giá trị bất động nội đô tại các cực Trung tâm vẫn ở mức giá cao, cho thấy các BĐS ở vị trí chiến lược vẫn là kênh tích sản giá trị cao.
Niềm tin của nhà đầu tư dài hạn đã quay trở lại với các yếu tố thúc đẩy dài hạn như kết nối tương lai của các tuyến Vành đai, mô hình phát triển đô thị gắn liền với giao thông công cộng (TOD) là đòn bẩy nâng tầm giá trị BĐS liền thổ tại khu vực trung tâm TP.HCM.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q1 2026



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Cushman & Wakefield, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q1 2026



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Cushman & Wakefield, Vietnam
Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên Tổng diện tích sàn (GFA), chưa bao gồm VAT và phí bảo trì, đồng thời chưa áp dụng bất kỳ chương trình ưu đãi bán hàng hay chiết khấu nào.
Tỷ giá hối đoái USD/VND tại Q1 2026 = 26.200

© 2026 Cushman & Wakefield

TP. HỒ CHÍ MINH
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q1 2026

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ				THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ			
SUBMARKET	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M^2)	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M^2)
YTD 2026	1.272				410			
Q1 2026	1.272	817	25%	7.271	410	240	25%	7.190
QoQ	▼62%	▼74%		▲19%	▼73%	▼79%		▲13%
YoY	▼47%	▼31%		▲53%	▲130%	▲140%		▼40%

**Căn hộ:Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tim tường, không bao gồm VAT và phí bảo trì*
**Nhà liền thổ: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích đất, không bao gồm VAT và phí bảo trì*
Tỷ giá USD/VND Q1 2026 = 26.200

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2026 - 2028F

KHU VỰC	CĂN HỘ (CĂN)	NHÀ LIỀN THỔ (CĂN)
Trung Tâm	3.197	-
Rìa Trung Tâm	864	-
Đông	20.872	3.249
Bắc	1.850	20
Nam	2.178	1.318
Tây	5.868	287

CÁC DỰ ÁN NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG Q1 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
Masteri Cosmo Central – The Global City	Căn hộ	Đông	Masterise Homes	1.728
Masteri Park Place – The Global City	Căn hộ	Đông	Masterise Homes	1.600
Sunshine Sky City	Căn hộ	Nam	Sunshine Group	3.748
Vịnh Tiên – Vinhomes Green Paradise Cần Giờ	Nhà liền thổ	Nam	Vingroup	5.318
Vịnh Ngọc – Vinhomes Green Paradise Cần Giờ	Nhà liền thổ	Nam	Vingroup	4.632

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG QUÝ 2 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	THỜI GIAN TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
Vlasta Premier Phú Thuận	Căn hộ	Nam	Văn Phú (VPI)	738	2026
Sunshine Sky City	Căn hộ	Nam	Sunshine Group	1.174	2026
Essensia Broadway	Nhà liền thổ	Nam	Phú Long	89	2026
Vịnh Tiên – Vinhomes Green Paradise Cần Giờ	Nhà liền thổ	Nam	Vingroup	5.318	2026

Chú ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư trong tương lai

DIỄN GIẢI

Phân hạng căn hộ:

- Siêu sang: > USD 10.000/m^2
- Hạng sang: USD 4.500 - 10.000/m^2
- Cao cấp: USD 3.000 - 4.500/m^2
- Trung cấp: USD 1.300 - 3.000/m^2
- Bình dân: < USD 1.300/m^2

Loại hình nhà liền thổ:

- Biệt thự
- Nhà phố liền kề
- Nhà phố thương mại

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

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

LY LY NGUYỄN
QUẢN LÝ, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU
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.

© 2025 Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

BÌNH DƯƠNG & BÀ RỊA – VŨNG TÀU (BR-VT)

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q1 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÌNH DƯƠNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
USD1.886 Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m²)	▼	▲
5.484 Lượng hấp thụ mới (căn)	▲	▲
6.430 Nguồn cung mới (căn)	▼	▲

(Tất cả hạng)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÀ RỊA – VŨNG TÀU

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
USD1.373 Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m²)	▲	▲
634 Lượng hấp thụ mới (căn)	▲	▲
587 Nguồn cung mới (căn)	▼	▲

(Tất cả hạng)

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

NGUỒN CUNG: BÌNH DƯƠNG DẪN DẮT NGUỒN CUNG MỚI, BR-VT BẮT ĐẦU PHỤC HỒI

Trong Q1 2026, thị trường căn hộ tại khu vực mở rộng TP.HCM ghi nhận khoảng 7.017 căn mở bán mới, giảm 17.4% QoQ nhưng vẫn duy trì ở mức tương đối cao. Nguồn cung tiếp tục đến từ các thị trường vệ tinh, đặc biệt là Bình Dương, trong khi BR-VT bắt đầu quay trở lại sau giai đoạn hạn chế nguồn cung.

- Bình Dương: Tiếp tục là nguồn cung chủ đạo với 6.430 căn mở bán, tập trung tại Thuận An và Dĩ An, được hỗ trợ bởi quá trình đô thị hóa và nhu cầu ở thực. Các dự án tiêu biểu gồm Phú Mỹ Hưng Harmonie, Lusso Saigon (branded residence vận hành bởi WORLDHOTELS), Emerald Garden View và Green Skyline, phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín như Phú Mỹ Hưng, Phát Đạt và Lê Phong, củng cố niềm tin thị trường.
- Bà Rịa - Vũng Tàu (BR-VT): Ghi nhận 587 căn từ tháp còn lại của Maison Grand (Phú Mỹ, Tùng Mỹ phát triển), tiếp nối đà phục hồi từ 2025 sau giai đoạn trầm lắng 2023–2024. Nguồn cung cho thấy tín hiệu tái khởi động nhưng vẫn ở mức khiêm tốn so với Bình Dương.

NGUỒN CẦU: HẤP THỤ ỔN ĐỊNH, TIẾP TỤC DỊCH CHUYỂN VỀ THỊ TRƯỜNG VỆ TINH

Tổng lượng căn hộ giao dịch trong Q1 2026 tại khu vực mở rộng TP.HCM đạt khoảng 6.118 căn, phản ánh thanh khoản duy trì tích cực dù giảm so với quý trước. Nhu cầu tiếp tục dịch chuyển về các thị trường vệ tinh nhờ mức giá cạnh tranh hơn và sự gia tăng quan tâm của nhà đầu tư trong bối cảnh giá căn hộ tại TP.HCM duy trì ở mức cao:

- Bình Dương: Ghi nhận 5.484 căn giao dịch, với tỷ lệ hấp thụ trung bình đạt 76.6%, phản ánh tốc độ bán tốt tại các dự án của chủ đầu tư uy tín như Phú Mỹ Hưng, tiếp tục thu hút cả người mua ở thực và nhà đầu tư.
- Bà Rịa - Vũng Tàu (BR-VT): Ghi nhận khoảng 634 giao dịch, bao gồm cả nguồn cung mới và hàng tồn kho, cho thấy thanh khoản cải thiện khi thị trường dần phục hồi.

GIÁ BÁN: ĐIỀU CHỈNH THEO CƠ CẤU SẢN PHẨM, PHÂN HÓA GIỮA CÁC THỊ TRƯỜNG

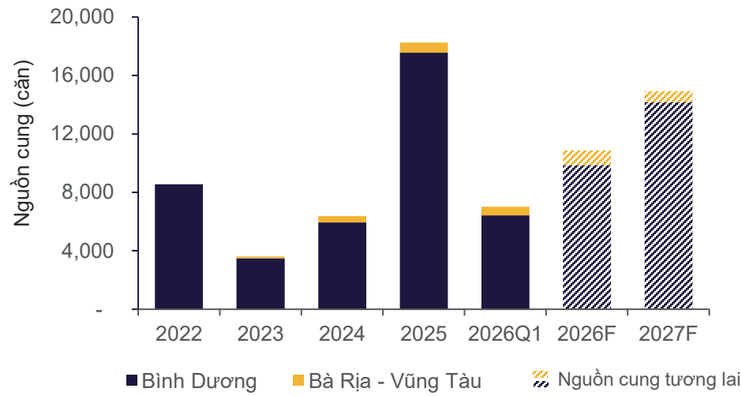
Trong Q1 2026, giá sơ cấp căn hộ tại thị trường mở rộng TP.HCM tiếp tục xu hướng điều chỉnh, phản ánh cơ cấu sản phẩm và chiến lược bán hàng giữa các khu vực:

- Bình Dương: Giá sơ cấp trung bình đạt 1.886 USD/m², giảm 7.4% QoQ nhưng tăng 16.9% YoY. Mức giảm theo quý chủ yếu do cơ cấu nguồn cung nghiêng về phân khúc trung cấp, sau khi các sản phẩm cao cấp ghi nhận hấp thụ tốt trong quý trước.
- Bà Rịa - Vũng Tàu (BR-VT): Giá sơ cấp trung bình đạt 1.373 USD/m², tăng cả QoQ và YoY, được hỗ trợ bởi nguồn cung mới quay trở lại và lực cầu cải thiện. Mặt bằng giá tiếp tục phân hóa giữa các dự án, phản ánh khác biệt về vị trí và định vị sản phẩm.

TRIỂN VỌNG: MỞ RỘNG NGUỒN CUNG, TĂNG TRƯỞNG CÓ CHỌN LỌC

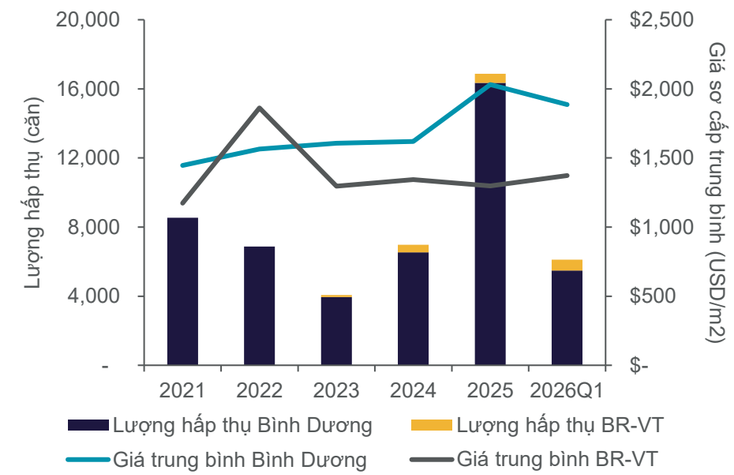
- Trong giai đoạn 2026–2029F, Bình Dương dự kiến bổ sung khoảng 31.816 căn, với nguồn cung tập trung tại Dĩ An, Thuận An và Thủ Dầu Một, được hỗ trợ bởi hạ tầng kết nối cải thiện và quá trình đô thị hóa. Nguồn cung tương lai phản ánh niềm tin tiếp tục của chủ đầu tư, đồng thời củng cố vai trò của Bình Dương như khu vực mở rộng dân cư trọng điểm của TP.HCM.
- Bà Rịa - Vũng Tàu (BR-VT): Nguồn cung tương lai dự kiến ở mức hạn chế hơn, với khoảng 1.000 căn từ Beacon Tower (Blanca City) trong năm 2026, tiếp theo là các giai đoạn sau trong 2027. Định hướng phát triển mang tính chọn lọc, tập trung vào các vị trí trọng điểm thay vì các dự án quy mô lớn.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tim tường, không bao gồm VAT và phí bảo trì và đồng thời chưa tính đến các chương trình ưu đãi bán hàng hoặc chính sách chiết khấu.
Tỷ giá USD/VND = 26.200 tại Q1 2026

© 2026 Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

BÌNH DƯƠNG & BÀ RỊA – VŨNG TÀU (BR-VT)

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q1 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÌNH DƯƠNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
USD2.914 Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m²)	▲	▼
248 Lượng hấp thụ mới (căn)	▼	▲
191 Nguồn cung mới (căn)	▼	▲

(Tất cả hạng)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÀ RỊA – VŨNG TÀU

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
USD2.959 Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m²)	▼	▲
108 Lượng hấp thụ mới (căn)	▼	▲
206 Nguồn cung mới (căn)	▼	▲

(Tất cả hạng)

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

NGUỒN CUNG: BÀ RỊA – VŨNG TÀU TĂNG TRƯỞNG NỔI BẬT TRONG CHU KỲ PHỤC HỒI MỚI

Trong Q1 2026, nguồn cung bất động sản thấp tầng tại thị trường mở rộng TP.HCM duy trì ở mức thấp, phản ánh đà chững lại sau giai đoạn phục hồi mạnh cuối 2025. Nguồn cung mới mở bán mang tính chọn lọc, tập trung tại các dự án có vị trí và quy hoạch tốt:

- Bình Dương: Ghi nhận khoảng 191 căn, giảm 15.9% QoQ, với nguồn cung mới từ Orchard Mansion (Sycamore by CapitaLand) và Lan Anh Avenue, cho thấy hoạt động phát triển tiếp tục nhưng mang tính chọn lọc hơn.
- Bà Rịa – Vũng Tàu (BR-VT): Ghi nhận 206 căn, giảm 79.6% QoQ (1.012 căn), chủ yếu đến từ sản phẩm shophouse tại Maison Grand (Phú Mỹ), phản ánh việc tiếp tục triển khai các giai đoạn sau của dự án đã mở bán quy mô lớn trong quý trước, nhưng với nhịp độ chậm hơn.

NGUỒN CẦU: THANH KHOẢN ỔN ĐỊNH VỚI MỨC HẤP THỤ PHÂN HÓA

Trong Q1 2026, nhu cầu đối với bất động sản thấp tầng tại thị trường mở rộng TP.HCM ghi nhận xu hướng phân hóa, với thanh khoản cải thiện tại Bình Dương trong khi chững lại tại BR-VT sau làn sóng mở bán mạnh ở quý trước. Nhìn chung, nhu cầu duy trì tính chọn lọc, với người mua ưu tiên các dự án từ chủ đầu tư uy tín và tọa lạc tại các khu vực hưởng lợi từ hạ tầng và tăng trưởng công nghiệp.

- Bình Dương: Lượng hấp thụ mới đạt khoảng 248 căn, tăng 49.4% QoQ (166 căn), với tỷ lệ hấp thụ ước tính đạt 85.3%. Nhu cầu được hỗ trợ bởi các dự án tại Thủ Dầu Một và Tân Uyên, phản ánh sự quan tâm tiếp tục đối với các dự án được phát triển tốt và có kết nối hạ tầng thuận lợi.
- Bà Rịa - Vũng Tàu (BR-VT): Ghi nhận khoảng 108 giao dịch, giảm 77.5% QoQ (481 căn). Tỷ lệ hấp thụ duy trì ở mức trung bình khoảng 52.4%, trong khi các sản phẩm mở bán mới đạt tỷ lệ hấp thụ khoảng 49%, cho thấy nhu cầu trở nên chọn lọc hơn sau mức nền cao của Q4 2025.

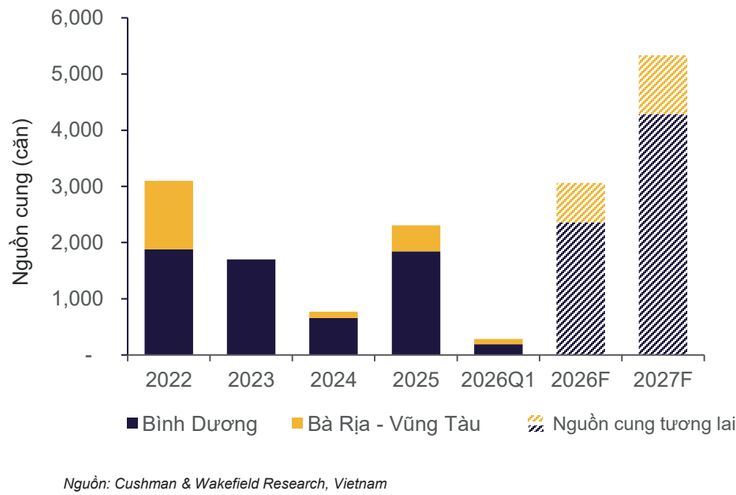
GIÁ BÁN: PHỤC HỒI TẠI BÌNH DƯƠNG TRONG KHI BR-VT DUY TRÌ Ở MỨC CAO

- Bình Dương: Giá sơ cấp trung bình đạt khoảng 2.914 USD/m², tăng 15.6% QoQ (2.521 USD/m²). Mức tăng chủ yếu đến từ sự dịch chuyển giao dịch sang các sản phẩm giá trị cao hơn, trong bối cảnh nguồn cung trung cấp hạn chế và các giai đoạn mở bán mới có định vị tốt hơn.
- Bà Rịa - Vũng Tàu: Giá sơ cấp trung bình đạt khoảng 2.959 USD/m², giảm 7.2% QoQ (3.190 USD/m²), đồng thời tiếp tục ghi nhận biên độ giá rộng giữa các phân khúc. Thị trường duy trì sự phân hóa rõ rệt, với sản phẩm giá thấp điều chỉnh giảm trong khi các sản phẩm ven biển cao cấp tiếp tục thiết lập mặt bằng giá cao hơn đáng kể, phản ánh sự khác biệt về nhu cầu và chiến lược định vị phân khúc sản phẩm.

TRIỂN VỌNG: HẠ TẦNG ĐỊNH HÌNH CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG MỚI SAU GIAI ĐOẠN TÁI CẤU TRÚC

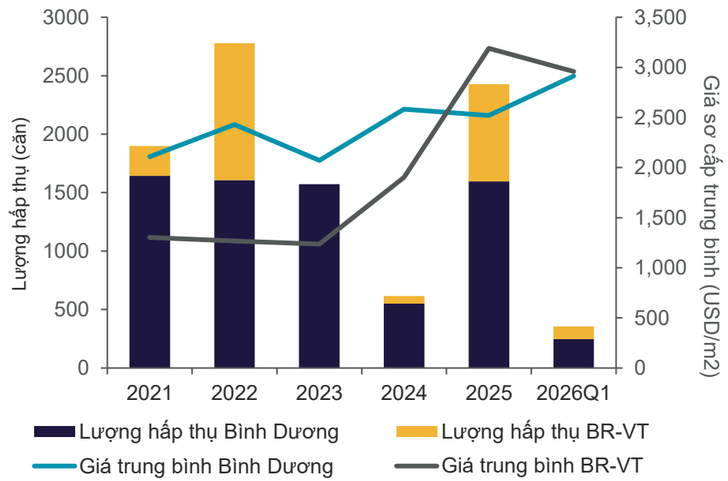
- Bình Dương: Nguồn cung thấp tầng dự kiến phục hồi với khoảng 2.359 căn trong 2026F và 4.284 căn trong 2027F, phản ánh quá trình tái khởi động dần sau giai đoạn điều chỉnh gần đây. Nguồn cung tương lai tập trung tại các khu đô thị vệ tinh trọng điểm, được hỗ trợ bởi các dự án hạ tầng lớn như Vành đai 3, Vành đai 4 và cao tốc TP.HCM – Chơn Thành, củng cố vai trò là khu vực mở rộng dân cư chính.
- Bà Rịa - Vũng Tàu (BR-VT): Nguồn cung tương lai dự kiến đạt khoảng 705 căn trong 2026F và 1.050 căn trong 2027F, duy trì ở mức khiêm tốn hơn so với Bình Dương. Hoạt động phát triển tiếp tục tập trung tại các khu vực ven biển và gắn với công nghiệp, với triển vọng tăng trưởng phụ thuộc vào các nâng cấp hạ tầng như cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu cùng với Quốc lộ 51, kết nối từ các thị trường lõi đến BR-VT.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Chú ý: Giá bán sơ cấp trung bình được tính dựa trên diện tích đất, không bao gồm VAT và kinh phí bảo trì và đồng thời chưa tính đến các chương trình ưu đãi bán hàng hoặc chính sách chiết khấu.
Tỷ giá USD/VND = 26.200 tại Q1 2026

© 2026 Cushman & Wakefield

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ				THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ			
SUBMARKET	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỚI (CĂN)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M^2)		NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỚI (CĂN)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M^2)	
			Bình Dương	Bà Rịa – Vũng Tàu			Bình Dương	Bà Rịa – Vũng Tàu
YTD 2026	7.017	6.118			397	356		
Q1 2026	7.017	6.118	1.886	1.373	397	356	2.914	2.959
QoQ	▼17,4%	▼14,2%	▼7,4%	▲5,9%	▼67,9%	▼44,9%	▲15,6%	▼7,2%

**Căn hộ:Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tim tường, không bao gồm VAT và phí bảo trì*
**Nhà liền thổ: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích đất, không bao gồm VAT và phí bảo trì*
Tỷ giá USD/VND Q1 2026 = 26.200

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2026 - 2028F

KHU VỰC	CĂN HỘ (CĂN)	NHÀ LIỀN THỔ (CĂN)
Bình Dương	12.018	6.643
Bà Rịa – Vũng Tàu	1.776	1.755

DIỄN GIẢI

Phân hạng căn hộ:

- Siêu sang: > USD 10.000/m^2
- Hạng sang: USD 4.500 - 10.000/m^2
- Cao cấp: USD 3.000 - 4.500/m^2
- Trung cấp: USD 1.300 - 3.000/m^2
- Bình dân: < USD 1.300/m^2

Loại hình nhà liền thổ:

- Biệt thự
- Nhà phố liền kề
- Nhà phố thương mại

CÁC DỰ ÁN NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG Q1 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
D'Lusso (La Pura GĐ 3)	Căn hộ	Bình Dương	Phát Đạt	1.136
Phu My Hung Harmonie	Căn hộ	Bình Dương	Phú Mỹ Hưng	600
Orchard Mansion	Nhà liền thổ	Bình Dương	CapitaLand	94
The Maison Grand – Tháp N1	Căn hộ	BR-VT	Tùng Mỹ	587
The Maison Grand - Shophouses	Nhà liền thổ	BR-VT	Tùng Mỹ	55

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG QUÝ 2 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	THỜI GIAN TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
The Emerald Boulevard	Căn hộ	Bình Dương	Lê Phong	1.149	Q2 2026
Sycamore Orchard Collection	Căn hộ	Bình Dương	CapitaLand	500	Q2 2026
The Esme - Shophouses	Nhà liền thổ	Bình Dương	Thiên Hà – Băng Dương	42	2026F
Beacon Tower – Blanca City	Căn hộ	BR-VT	Sun Group	1.000	Q2 2026

Chú ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư trong tương lai

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

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

©2026 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.

CUSHMAN & WAKEFIELD

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM

Q1 2026 MarketBeat

Better never settles

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM (*)

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q1 2026

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam là Vùng Đông Nam Bộ bao gồm các tỉnh sau khi sáp nhập Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Tây Ninh

CUSHMAN & WAKEFIELD

ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
74,8% Tỷ lệ lấp đầy	▲	▼
36.400 Tổng nguồn cung tích lũy hiện hữu, ha	–	▲
USD186,6 Giá thuê sơ cấp trung bình, USD/m2/thời hạn	▲	▲

CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2026

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
7,8% Tăng trưởng GDP	▲	▲
3,5% Lạm phát (CPI)	▲	▲
15,2 FDI (triệu USD)	▲	▲

Nguồn: GSO Vietnam; Cushman & Wakefield Research, Vietnam và Moody's Analytics
(**) Triển vọng được xây dựng dựa trên dự báo của Moody's và góc nhìn của Cushman & Wakefield (CW)

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

Trong Q1 2026, tổng nguồn cung đất khu công nghiệp tại Vùng Kinh tế Trọng điểm phía Nam duy trì ở mức khoảng 36.400 ha, không thay đổi so với Qúy trước do không ghi nhận nguồn cung mới. So với cùng kỳ, nguồn cung tăng 8,6% YoY, phản ánh lượng quỹ đất được đưa ra thị trường đáng kể trong năm 2025.

TP.HCM tiếp tục dẫn đầu với khoảng 45% tổng nguồn cung, theo sau là Đồng Nai (33%) và Tây Ninh (22%). Mức nguồn cung ổn định cho thấy thị trường đang chuyển sang giai đoạn hấp thụ, khi quỹ đất mới được đưa ra đang dần được tiêu thụ, đồng thời các chủ đầu tư điều tiết tốc độ ra hàng sau giai đoạn mở rộng trước đó..

NGUỒN CẦU: HẤP THỤ PHỤC HỒI TRONG KHI TỶ LỆ LẤP ĐẦY ỔN ĐỊNH

Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường trong Q1 2026 đạt 74,8%, tăng 0,3 đpt QoQ nhưng giảm 1,3 đpt YoY. Diện tích hấp thụ thuần đạt khoảng 127 ha (+182% QoQ, +59% YoY); tuy nhiên, tỷ lệ lấp đầy nhìn chung vẫn đi ngang khi nguồn cung mới tiếp tục vượt tốc độ hấp thụ. So với Q1 2025, tổng quy mô thị trường mở rộng thêm khoảng 2.871 ha, trong khi diện tích đã cho thuê chỉ tăng 1.710 ha.

Ở cấp độ thị trường thành phần, TP.HCM ghi nhận tỷ lệ lấp đầy 84,8% (+0,4 đpt QoQ), được hỗ trợ bởi nhu cầu từ các ngành có giá trị gia tăng cao; Đồng Nai duy trì ổn định ở mức 71,6%; trong khi Tây Ninh cải thiện lên 59,0% (+1,0 đpt QoQ) từ mức nền thấp. Nhu cầu tiếp tục được dẫn dắt bởi các ngành thâm dụng đất như công nghiệp nặng, năng lượng, hóa dầu và sản xuất thép, với mức hấp thụ đáng kể ghi nhận tại các khu vực như Cái Mép và Đất Đỏ trong Q1 2026.

GIÁ THUÊ: GIÁ THUÊ ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP TIẾP TỤC TĂNG

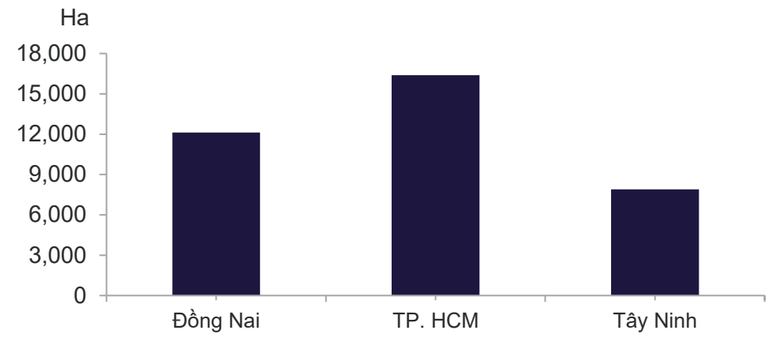
Giá chào thuê trung bình đất khu công nghiệp đạt khoảng 186,6 USD/m²/chu kỳ thuê trong Q1 2026, tăng 0,9% QoQ và 1,7% YoY, phản ánh mặt bằng giá ổn định với xu hướng điều chỉnh tăng nhẹ.

Diễn biến theo từng thị trường ghi nhận sự phân hóa rõ nét: TP.HCM tăng lên 184,2 USD/m² (+4,0% QoQ, +6,7% YoY), trong khi Đồng Nai duy trì ổn định ở mức 188,0 USD/m² (không đổi QoQ, +2,6% YoY). Ngược lại, Tây Ninh điều chỉnh giảm xuống 188,7 USD/m² (-1,8% QoQ, -4,0% YoY), phản ánh quá trình tái cân bằng giá trong bối cảnh tỷ lệ trống còn cao và nguồn cung tiếp tục gia tăng.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Trong giai đoạn dự báo 2026–2029F, thị trường đất khu công nghiệp phía Nam dự kiến bổ sung khoảng 5.347 ha nguồn cung mới, trong đó TP.HCM chiếm 59%, tiếp đến là Tây Ninh (24%) và Đồng Nai (17%). Trong khi TP.HCM tiếp tục đóng vai trò trung tâm đối với các ngành công nghiệp giá trị cao, nguồn cung tương lai cho thấy xu hướng dịch chuyển rõ nét sang các tỉnh vệ tinh, nơi quỹ đất quy mô lớn hỗ trợ mở rộng các ngành sản xuất thâm dụng đất và tối ưu chi phí. Các dự án phát triển trong tương lai ngày càng tập trung vào các lĩnh vực công nghiệp nặng, năng lượng, hóa dầu, đồng thời mở rộng sang các ngành công nghệ cao như sản xuất bán dẫn và vi mạch, phản ánh xu hướng nâng cao chất lượng dòng vốn FDI. Song song đó, các chủ đầu tư đang tích hợp các tiêu chuẩn ESG và quy hoạch hiện đại vào các khu công nghiệp mới. Việc hoàn thiện và đẩy nhanh tiến độ các dự án hạ tầng trọng điểm như Vành đai 3, Vành đai 4, cao tốc Bến Lức - Long Thành, cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, cùng kết nối tới cụm cảng Cái Mép - Thị Vải, được kỳ vọng sẽ tăng cường liên kết vùng, mở ra các hành lang công nghiệp mới và củng cố vai trò của Vùng Kinh tế Trọng điểm phía Nam như một trung tâm sản xuất và logistics mang tính chiến lược.

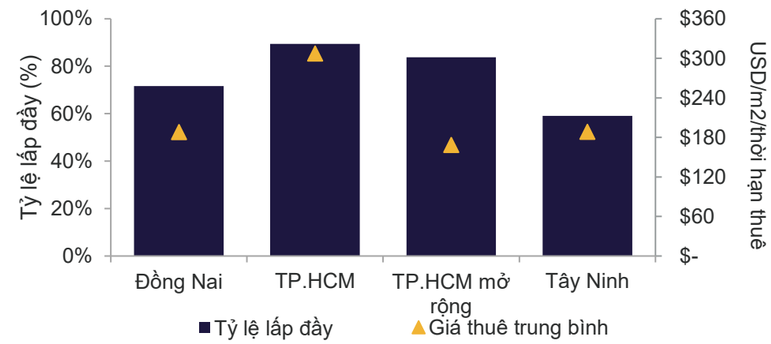
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q1 2026



(**) Lưu ý: Dữ liệu nguồn cung được tính sau sáp nhập (TP.HCM + Bình Dương & Bà Rịa–Vũng Tàu; Đồng Nai + Bình Phước; Tây Ninh + Long An).
Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam

Ghi chú: Giá thuê sơ cấp trung bình KCN là giá chào thuê trực tiếp từ những Chủ đầu tư KCN, chưa bao gồm Phí quản lý và Thuế GTGT
Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Quý 1 năm 2026 = 26.200

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG ĐẤT CÔNG NGHIỆP, Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam

Ghi chú: Giá thuê sơ cấp trung bình KCN là giá chào thuê trực tiếp từ những Chủ đầu tư KCN, chưa bao gồm Phí quản lý và Thuế GTGT
Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Quý 1 năm 2026 = 26.200

© 2026 Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM (*)

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q1 2026

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam là Vùng Đông Nam Bộ bao gồm các tỉnh sau khi sáp nhập Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Tây Ninh

CUSHMAN & WAKEFIELD

NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
92,1% Tỷ lệ lấp đầy	▼	▲
~6,8 triệu Tổng nguồn cung tích lũy hiện hữu, m2	▲	▲
USD4,9 Giá thuê sơ cấp trung bình, USD/m2/tháng	▲	▲

CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2026

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
7,8% Tăng trưởng GDP	▲	▲
3,5% Lạm phát (CPI)	▲	▲
15,2 FDI (triệu USD)	▲	▲

Nguồn: GSO Vietnam; Cushman & Wakefield Research, Vietnam và Moody's Analytics
(**) Triển vọng được xây dựng dựa trên dự báo của Moody's và góc nhìn của Cushman & Wakefield (CW)

NGUỒN CUNG: GHI NHẬN ~192.000 M2 NGUỒN CUNG RBF MỚI

Trong Q1 2026, tổng nguồn cung nhà xưởng xây sẵn (RBF) tại Vùng Kinh tế Trọng điểm phía Nam đạt khoảng 6,8 triệu m² diện tích cho thuê thuần (NLA). Thị trường ghi nhận thêm ~192.000 m² diện tích cho thuê mới, chủ yếu tại TP.HCM và Đồng Nai.

Về phân bổ nguồn cung, TP.HCM và Đồng Nai tiếp tục mở rộng với mức tăng lần lượt khoảng 5,7% và 0,6% QoQ, nâng tổng nguồn cung lên 3,3 triệu m² và 2,2 triệu m². Trong khi đó, Tây Ninh duy trì ở mức 1,4 triệu m², không ghi nhận nguồn cung mới, cho thấy nguồn cung tiếp tục tập trung tại các trung tâm công nghiệp trọng điểm.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY ỔN ĐỊNH, HẤP THỤ PHỤC HỒI

Thị trường RBF trong Q1 2026 duy trì hoạt động cho thuê tích cực, với diện tích hấp thụ thuần đạt hơn 170.000 m², phục hồi mạnh so với quý trước. Tỷ lệ lấp đầy duy trì ổn định trên toàn khu vực, trong đó Đồng Nai dẫn đầu với 94,8%, tiếp đến là Tây Ninh (93,7%), trong khi TP.HCM giảm nhẹ xuống 89,7% do bổ sung nguồn cung mới.

Hoạt động thuê được thúc đẩy bởi cả nhu cầu mở rộng và tái cơ cấu của các doanh nghiệp sản xuất, đặc biệt trong lĩnh vực cơ khí chính xác và công nghiệp hỗ trợ. Đáng chú ý, một số cụm nhà xưởng xây sẵn tại Bình Dương và Đồng Nai đã đạt tỷ lệ lấp đầy 100% trong quý, tăng từ mức trên 90%, phản ánh tốc độ hấp thụ nhanh tại các khu công nghiệp đã hình thành. Song song đó, các giao dịch thuê mới từ doanh nghiệp quốc tế, bao gồm nhà sản xuất linh kiện công nghiệp đến từ Mỹ, tiếp tục củng cố nhu cầu từ nhóm khách thuê định hướng xuất khẩu. Điều này cho thấy RBF vẫn là lựa chọn tối ưu nhằm giảm chi phí đầu tư ban đầu và rút ngắn thời gian triển khai sản xuất.

GIÁ THUÊ: DUY TRÌ ỔN ĐỊNH

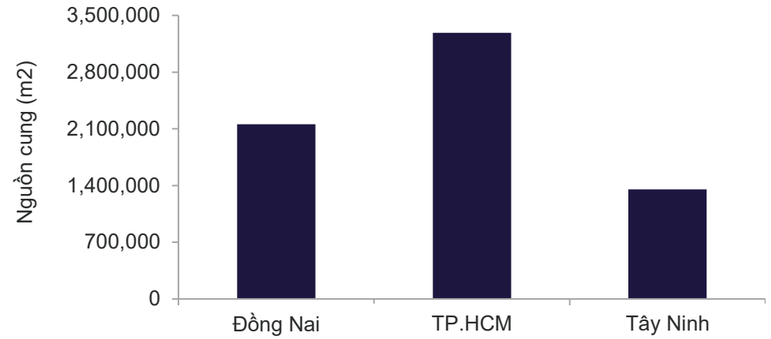
Giá chào thuê trung bình RBF trong Q1 2026 đạt khoảng 4,9 USD/m²/tháng, tăng nhẹ so với mức 4,86 USD/m²/tháng trong Q4 2025 và tiếp tục xu hướng tăng YoY. Diễn biến này phản ánh nhu cầu ổn định tại các khu công nghiệp trọng điểm; trong đó Đồng Nai ghi nhận mức lấp đầy cao đi kèm tăng trưởng giá thuê, trong khi các thị trường khác duy trì ổn định. Các tài sản có vị trí tốt và tiêu chuẩn xây dựng cao tiếp tục giữ vững mặt bằng giá bất chấp nguồn cung mới.

TRIỂN VỌNG: MỞ RỘNG NGUỒN CUNG GẮN VỚI CHUYỂN DỊCH CƠ CẤU CÔNG NGHIỆP

Trong giai đoạn 2026–2029, thị trường dự kiến bổ sung khoảng ~944.000 m² nguồn cung RBF mới, trong đó TP.HCM chiếm hơn ~800.000 m², tiếp tục khẳng định vai trò trung tâm công nghiệp cốt lõi. Nguồn cung này sẽ góp phần giảm áp lực thiếu hụt mặt bằng tại các cụm hiện hữu, đồng thời gia tăng cạnh tranh giữa các chủ đầu tư.

Nhu cầu được kỳ vọng tiếp tục được hỗ trợ bởi dòng vốn FDI chất lượng cao, đặc biệt trong các ngành điện tử, cơ khí chính xác và sản xuất công nghệ cao. Đồng thời, hạ tầng kết nối cải thiện, bao gồm Vành đai 3, Vành đai 4 và Sân bay Quốc tế Long Thành, sẽ nâng cao khả năng liên kết vùng và củng cố vị thế của khu vực trong chuỗi cung ứng toàn cầu. Trong bối cảnh đó, khách thuê ngày càng chọn lọc hơn, với xu hướng ưu tiên các nhà xưởng chất lượng cao và đáp ứng tiêu chuẩn ESG.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q1 2026

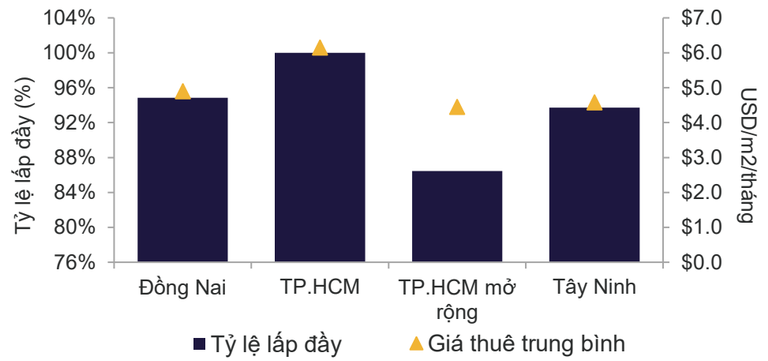


(**) Lưu ý: Dữ liệu nguồn cung được tính sau sáp nhập (TP.HCM + Bình Dương & Bà Rịa–Vũng Tàu; Đồng Nai + Bình Phước; Tây Ninh + Long An).

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam

Lưu ý: Tất cả giá thuê của RBF/RBW đều bao gồm phí dịch vụ (SC) nhưng không bao gồm thuế VAT. Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Quý 1 năm 2026 = 26.200

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG RBF, Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam

Lưu ý: Tất cả giá thuê của RBF/RBW đều bao gồm phí dịch vụ (SC) nhưng không bao gồm thuế VAT. Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Quý 1 năm 2026 = 26.200

© 2026 Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM (*)

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q1 2026

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam là Vùng Đông Nam Bộ bao gồm các tỉnh sau khi sáp nhập Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Tây Ninh

CUSHMAN & WAKEFIELD

NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW) (*)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
91,7% Tỷ lệ lấp đầy	▲	▲
6,6 triệu Tổng nguồn cung tích lũy hiện hữu, m2	–	▲
USD4,6 Giá thuê sơ cấp trung bình, USD/m2/tháng	–	▲

CHỈ SỐ KINH TẾ Q1 2026

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
7,8% Tăng trưởng GDP	▲	▲
3,5% Lạm phát (CPI)	▲	▲
15,2 FDI (triệu USD)	▲	▲

Nguồn: GSO Vietnam; Cushman & Wakefield Research, Vietnam và Moody's Analytics
(**) Triển vọng được xây dựng dựa trên dự báo của Moody's và góc nhìn của Cushman & Wakefield (CW)

(*): Bao gồm loại hình Nhà máy Xây sẵn Kết hợp (RBH)

NGUỒN CUNG: THỊ TRƯỜNG DUY TRÌ ỔN ĐỊNH, KHÔNG GHI NHẬN NGUỒN CUNG MỚI

Trong Q1 2026, tổng nguồn cung nhà kho xây sẵn (RBW) tại Vùng Kinh tế Trọng điểm phía Nam duy trì ở mức khoảng 6,6 triệu m², không đổi so với quý trước do không ghi nhận dự án mới, đồng thời tăng 4,2% YoY. Sau giai đoạn mở rộng nhanh trong năm 2025 (~266.000 m² NLA RBW hoàn thành), các chủ đầu tư hiện ưu tiên ổn định tỷ lệ lấp đầy và nâng cao hiệu quả vận hành hơn là tiếp tục mở rộng quy mô.

TP.HCM dẫn đầu với khoảng 45% tổng nguồn cung, tiếp đến là Đồng Nai (32%) và Tây Ninh (23%). Trong khi TP.HCM vẫn là trung tâm logistics chủ đạo, Đồng Nai và Tây Ninh tiếp tục đóng vai trò các cụm nguồn cung vệ tinh, bổ sung công suất cho mạng lưới kho bãi khu vực.

NGUỒN CẦU: HẤP THỤ TÍCH CỰC, TỶ LỆ LẤP ĐẦY TĂNG NHẸ

Thị trường RBW trong Q1 2026 ghi nhận diện tích hấp thụ thuần khoảng 65.657 m², với tỷ lệ lấp đầy tăng lên 91,7%, tăng 1,0 đpt QoQ và 11,7 đpt YoY, dù không có nguồn cung mới gia nhập thị trường. Nhu cầu tiếp tục được dẫn dắt chủ yếu bởi các doanh nghiệp logistics và thương mại điện tử, trong khi các khu vực mới nổi như Tây Ninh tiếp tục cải thiện tỷ lệ lấp đầy nhờ hoạt động cho thuê gia tăng.

TP.HCM (sau sáp nhập) duy trì gần như lấp đầy hoàn toàn ở mức 99,0%, tăng 0,1 đpt QoQ, hạn chế nguồn cung trống và thúc đẩy nhu cầu lan tỏa sang các thị trường vệ tinh. Đồng Nai đạt 88,4% (+1,0 đpt QoQ), trong khi Tây Ninh cải thiện lên 81,7% (+2,8 đpt QoQ). Các giao dịch thuê tiếp tục ghi nhận tại các cụm kho gần TP.HCM, với khách thuê ưu tiên diện tích trung bình nhằm cân bằng giữa khả năng tiếp cận thị trường tiêu thụ và hiệu quả chi phí, qua đó củng cố vai trò của các khu vực vệ tinh trong mạng lưới logistics khu vực.

GIÁ THUÊ: MẶT BẰNG GIÁ ỔN ĐỊNH TRÊN CÁC THỊ TRƯỜNG

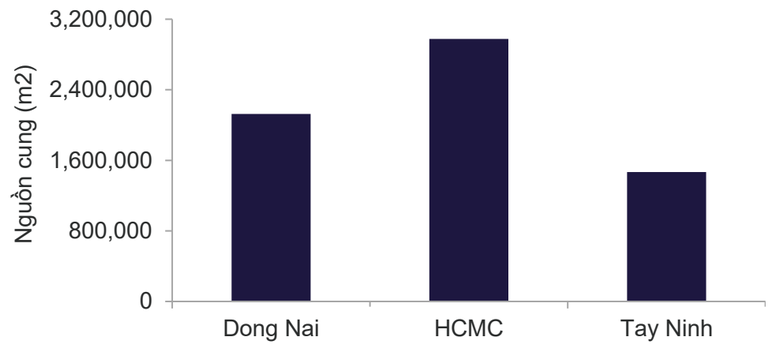
Giá thuê trung bình RBW trong Q1 2026 duy trì ổn định ở mức khoảng 4,6 USD/m²/tháng, không đổi QoQ và tăng 4,8% YoY. Xét theo từng thị trường, giá thuê dao động trong khoảng 4,5–4,8 USD/m²/tháng, với TP.HCM ở mức khoảng 4,5 USD/m², trong khi Đồng Nai và Tây Ninh ghi nhận từ 4,6 đến 4,8 USD/m². Sự chênh lệch phản ánh khác biệt về cơ cấu nguồn cung, trong đó mức giá trung bình tại TP.HCM bị pha loãng sau mở rộng hậu sáp nhập, còn Đồng Nai và Tây Ninh duy trì mức giá cao hơn nhờ tỷ trọng lớn các dự án mới đạt chuẩn tổ chức.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Thị trường RBW dự kiến bổ sung khoảng ~661.000 m² nguồn cung trong giai đoạn 2026–2029, trong đó TP.HCM chiếm 65%, tiếp đến là Tây Ninh (19%) và Đồng Nai (17%). Trong khi TP.HCM tiếp tục giữ vai trò trung tâm logistics cốt lõi, nguồn cung mới tại các tỉnh vệ tinh phản ánh xu hướng phát triển kho bãi quy mô lớn và hiện đại, được hỗ trợ bởi hạ tầng kết nối và khả năng tiếp cận thị trường tiêu thụ chính.

Trong tương lai, các dự án ngày càng tập trung vào kho bãi chất lượng cao, tích hợp tự động hóa và tiêu chuẩn ESG nhằm đáp ứng nhu cầu vận hành của các doanh nghiệp thương mại điện tử, dược phẩm và FMCG, đặc biệt cho hoạt động phân phối chặng cuối. Đồng thời, các dự án hạ tầng trọng điểm như Vành đai 3 (dự kiến hoàn thành năm 2026), cùng với Vành đai 4, cao tốc Bến Lức – Long Thành, cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu và cảng trung chuyển Cần Giờ, được kỳ vọng sẽ cải thiện kết nối vùng, đóng vai trò động lực cho giai đoạn phát triển tiếp theo của thị trường logistics tại Vùng Kinh tế Trọng điểm phía Nam.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q1 2026

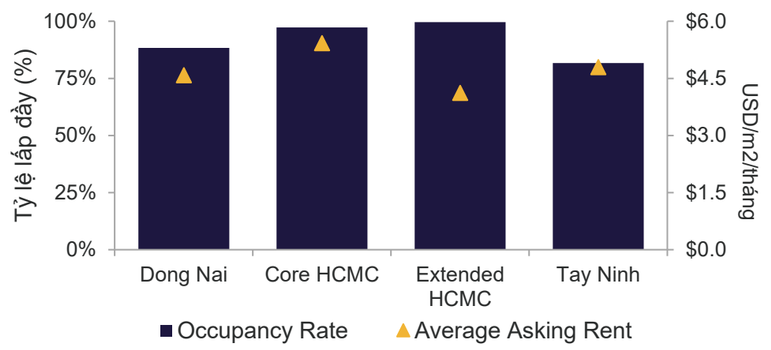


(**) Lưu ý: Dữ liệu nguồn cung được tính sau sáp nhập (TP.HCM + Bình Dương & Bà Rịa–Vũng Tàu; Đồng Nai + Bình Phước; Tây Ninh + Long An).

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam

Lưu ý: Tất cả giá thuê của RBF/RBW đều bao gồm phí dịch vụ (SC) nhưng không bao gồm thuế VAT. Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Quý 1 năm 2026 = 26.200

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG RBW, Q1 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam

Lưu ý: Tất cả giá thuê của RBF/RBW đều bao gồm phí dịch vụ (SC) nhưng không bao gồm thuế VAT. Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Quý 1 năm 2026 = 26.200

© 2026 Cushman & Wakefield

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q1 2026

THÔNG SỐ THỊ TRƯỜNG

	ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)				NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)				NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW)			
	NGUỒN CUNG (ha)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (HA)	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/chu kỳ thuê)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (m2)	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/tháng)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (m2)	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/tháng)
Q1 2026	36.400	74,8%	127	$ 186,6	6.792.193	92,1%	170.492	$ 4,9	6.567.169	91,7%	65.657	$ 4,6
QoQ	◄►	▲ 0,3 ppt	▲184,3%	▲0,9%	▲ 2,9%	▼ 0,1 ppt	▲ 133,2%	▲ 0,9%	◄►	▲ 1,0 ppts	▲ 14,6%	◄►
YoY	▲8,6%	▼1,3 ppts	▲38,9%	▲1,7%	▲ 3,8%	▲11 ppts	▼ 51,6%	▲ 3,0%	▲ 4,2%	▲ 11,7 ppts	▼ 63,8%	▲ 4,8%

Giá thuê sơ cấp trung bình KCN là giá chào thuê trực tiếp từ những Chủ đầu tư KCN, chưa bao gồm Phí quản lý và Thuế GTGT
Giá thuê nhà xưởng xây sẵn (RBF) và nhà kho xây sẵn (RBW) đã bao gồm Phí quản lý, chưa bao gồm Thuế GTGT
USD/VND = 26.200 trong Q1 2026

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO LOẠI HÌNH, 2026– 2029

LOẠI HÌNH	NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI	TĂNG TRƯỞNG CAGR (2026 – 2029)
Đất KCN	4.845 ha	3,1%/năm
Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	967.555 sqm	4,1%/năm
Nhà kho xây sẵn (RBW)	661.160 sqm	2,9%/năm

DỰ ÁN NỔI BẬT TRIỂN KHAI TRONG Q1 2026

DỰ ÁN	KHU VỰC	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
BW Supply Chain City GĐ2	TP.HCM	RBF	155.758	BW Industrial
Nguyen Cuong JSC – GĐ 2	Đồng Nai	RBF	12.800	Nguyen Cuong JSC
RBF VSIP III – GĐ 2	TP.HCM	RBF	23.850	VSIP

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT, 2026 – 2029

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ	NĂM TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
Tan Tap IP	IP Land	Tây Ninh	438,2 ha	Kinh Bac City	2026
Frasers Property Bình Dương	RBF	TP.HCM	84.000 sqm	Frasers Property	2026
SLP Park Nam Thuận	RBW	Tây Ninh	122.500 sqm	SLP	2026
IDICO Nhơn Trạch 1 - Lot CN9	RBF	Đồng Nai	12.800 sqm	IDICO	2027

Lưu ý: Thông tin có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư (CĐT) trong tương lai

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

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

ẤN 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.

©2026 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

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.