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.

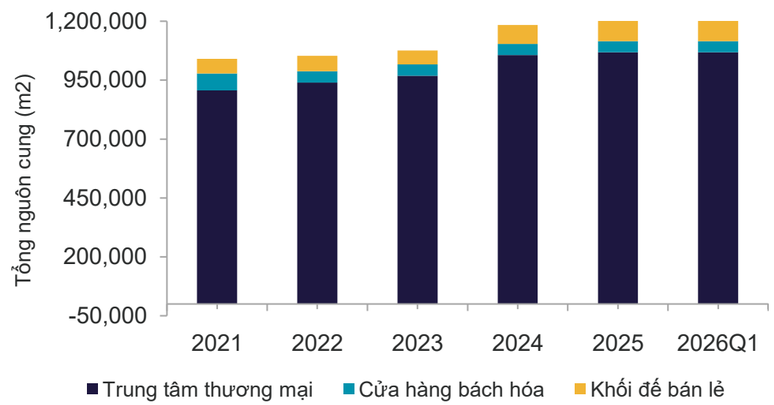
Giá thuê trung tâm thương mại đạt trung bình 47,7 USD/m²/tháng, giảm 0,5% QoQ do yếu tố mùa vụ sau Tết, nhưng vẫn tăng 1,2% so với cùng kỳ 2025. Tăng trưởng giá thuê tiếp tục được dẫn dắt bởi nhu cầu tại khu vực Ngoài trung tâm, trong khi khu vực Trung tâm duy trì ổn định.

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)

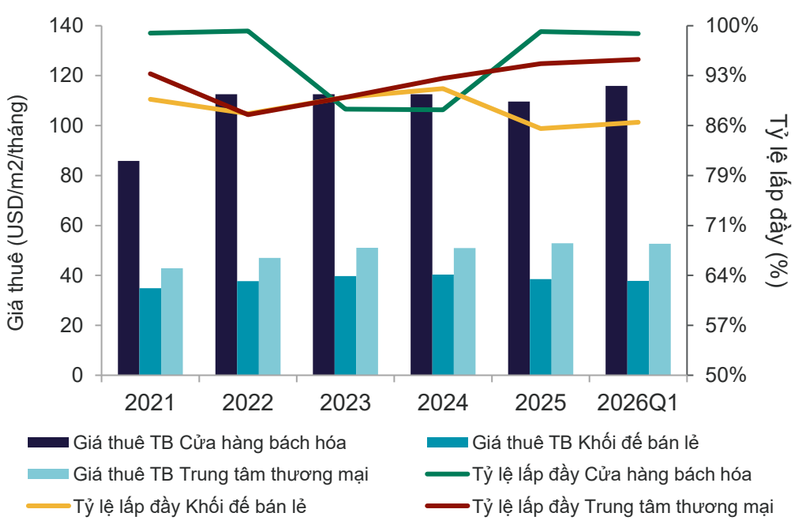
Nguồn cung tương lai sẽ đến từ các trung tâm thương mại quy mô lớn và khối đế trong các khu đô thị tích hợp. Các dự án như Central Mall - TGC (TP. Thủ Đứcn cũ) và AEON Mall Hóc Môn được kỳ vọng trở thành các điểm đến tiêu dùng mới, củng cố xu hướng dịch chuyển sang các mô hình bán lẻ trải nghiệm ngoài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

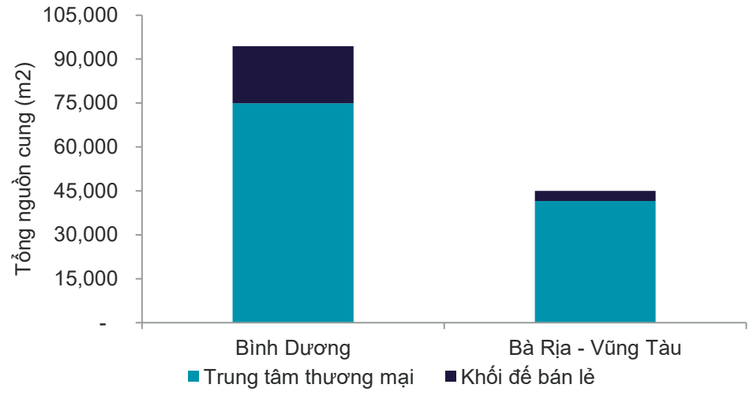
- Bình Dương: Giá thuê trung bình giảm nhẹ xuống 28,62 USD/m²/tháng, với trung tâm thương mại giữ mức cao, trong khi khối đế điều chỉnh nhẹ để hỗ trợ lấp đầy.
- BR-VT: Ghi nhận mức giá ổn định 24,35 USD/m²/tháng, duy trì vị thế thị trường vệ tinh với chi phí hợp lý và tỷ lệ lấp đầy cao.

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



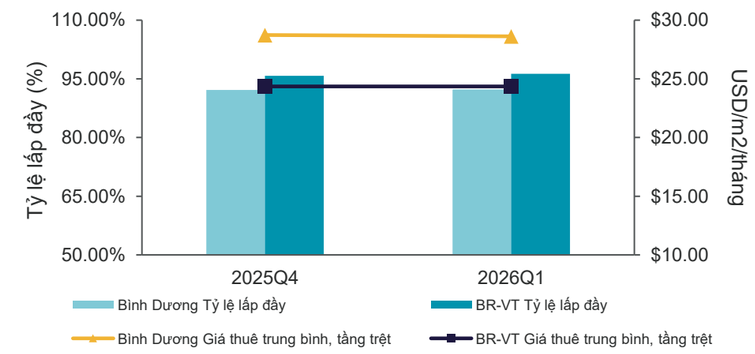
Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

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